

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DES MOYENS JURIDIQUES

DE SAUVEGARDER

LES ASPECTS ESTHÉTIQUES

DE LA VILLE DE PARIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera présenté et soutenu le Samedi 18 Février 1911, à 1 h. 1/2.

PAR

CHARLES MAGNY

Président : M. MARC SAUZET, *professeur.*
Suffragants { MM. LARNAUDE, *professeur.*
LE POITTEVIN, *professeur.*

PARIS

LIBRAIRIE BERNARD TIGNOL

53 bis, QUAI DES GRANDS-AUGUSTINS

1911

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DES MOYENS JURIDIQUES
DE SAUVEGARDER
LES ASPECTS ESTHÉTIQUES
DE LA VILLE DE PARIS

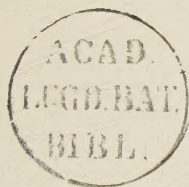
THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera présenté et soutenu le Samedi 18 Février 1911, à 1 h. 1/2.

PAR

CHARLES MAGNY



Président : M. MARC SAUZET, *professeur.*
Suffragants { MM. LARNAUDE, *professeur.*
LE POITTEVIN, *professeur.*

PARIS

LIBRAIRIE BERNARD TIGNOL

53 bis, QUAI DES GRANDS-AUGUSTINS

1911



Digitized by the Internet Archive
in 2026

A LA MÉMOIRE
DE MA MÈRE ET DE MON FRÈRE HENRI

A MON PÈRE PAUL MAGNY
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
PRÉFET HONORAIRE
DIRECTEUR DES AFFAIRES DÉPARTEMENTALES A LA PRÉFECTURE DE LA SEINE

A MON FRÈRE PAUL

A MES PARENTS

A MES AMIS

BIBLIOGRAPHIE

ALPHAND. — Recueil des lettres patentes, ordonnances royales, décrets... concernant les voies publiques. Publié sous la direction de M. Alphand. Un volume, deux suppléments.

AUCOC. — Conférences sur l'Administration et le Droit administratif, faites à l'Ecole des ponts et chaussées. Deux volumes, 1879.

CH. BEAUQUIER — Proposition de loi ayant pour objet d'imposer aux villes l'obligation de dresser des plans d'extension et d'embellissement (Documents de la Chambre des Députés, 22 janvier 1909).

CH. BERNIER. — Rapport sur la servitude légale d'utilité publique imposée aux immeubles d'une partie de la rue de Rivoli et de certains lieux circonvoisins par l'arrêté des consuls du 17 Vendémiaire an X et par le décret du 23 décembre 1852 (23 décembre 1909).

Procès-verbaux des séances de la Commission instituée au Sous-Secrétariat des Beaux-Arts à l'effet de centraliser l'action des divers services chargés de veiller au maintien des perspectives monumentales de la Ville de Paris (1909-1910).

BERTHÉLEMY. — Traité élémentaire de droit administratif, 5^e édition, 1908.

BIDAUX. — Des servitudes et charges imposées aux riverains des rues de Paris, thèse, 1907.

MAURICE BLOCK. — Dictionnaire de l'Administration française (v^o Paris, Voirie, etc.), 1905.

BONNIER. — Les règlements de voirie, Conférences faites à l'Ecole nationale des Beaux-Arts les 22 et 29 octobre 1902. Un volume, Ch. Schmid, éditeur, 1903.

BONNIER. — Enquête sur les réglementations de voirie dans les grandes villes de l'Europe, 1898.

- A. DES CILLEULS. — Traité de la législation et de l'Administration de la voirie urbaine, 1877.
- A. DES CILLEULS. — Histoire de l'Administration parisienne au XIX^e siècle, 1800 à 1870. Trois volumes.
- A. DES CILLEULS. — L'Administration parisienne sous la troisième République. Un volume.
- CROS-MAYREVIEILLE. — De la protection des monuments historiques ou artistiques, des sites et des paysages. Thèse, Paris, 1907.
- DELAMARE. — Traité de la police, tome IV, Voirie.
- GILLON ET STOURM. — Traité de la grande voirie et de la voirie des villes, bourgs et villages. Dupont, éditeur, 1836.
- ANDRÉ HALLAYS. — Haussmann et les travaux de Paris (Revue hebdomadaire, 5 février 1910).
- ANDRÉ HALLAYS. — Conférence sur l'esthétique des villes (Bulletin de la Société industrielle de Mulhouse), 1903.
- ANDRÉ HALLAYS. — En Flânant. Feuilleton du vendredi dans le journal des Débats.
- EMILE HENRY. — De la servitude de reculement. Thèse, Rennes, 1896.
- INVENTAIRE GÉNÉRAL des œuvres d'art du département de la Seine. Publication de la ville de Paris, Chaix, 1883.
- JOURDAN. — Recueil des règlements concernant le service des alignements et la police des constructions dans la Ville de Paris. Chaix, 3^e édition, 1900.
- JOURDAN. — Documents relatifs à la révision des décrets : 1^o du 22 juillet 1882 sur les saillies permises dans la Ville de Paris ; 2^o du 23 juillet de 1884 sur la hauteurs des maisons, les combles et les lucarnes dans la Ville de Paris. Publié sous la direction de M. Bouvard, 1900.
- ALB. LAVALLÉE. — Le régime administratif du département de la Seine et de la Ville de Paris, 1901.
- LEBON. — Recueil d'arrêts du Conseil d'Etat.
- PAUL LÉON, chef de division au Sous-Secrétariat d'Etat des Beaux-Arts. — La Beauté de Paris. Article paru dans la Revue de Paris, 15 novembre 1909.
- PAUL LÉON, chef de division au Sous-Secrétariat d'Etat des Beaux-Arts. — Maisons et rues de Paris. Revue de Paris, 15 août 1910.
- MASSAT. — Manuel de la législation administrative spéciale à la Ville de Paris et au département de la Seine, 1901.
- H. MONIN. — Les travaux d'Edme Verniquet et en particulier le plan de Paris dit « Plan des Artistes ». Bulletin de la Bibliothèque et

des travaux historiques, publié sous la direction de M. Marcel Poète, 1898.

NOMENCLATURE des voies publiques et privées. Publication de la ville de Paris, Chaix, 1881.

PARISER. — Les monuments historiques. Thèse, Paris, 1891.

MARCEL POËTE. — Les transformations de Paris sous le second Empire. Fascicule publié à l'occasion d'une exposition de la Bibliothèque et des travaux historiques de la Ville de Paris (11 mai au 2 octobre 1910).

HENRI DE PONTICH. — Administration de la Ville de Paris et du département de la Seine. Publié sous la direction de M. Maurice Block, 1884.

PROCÈS-VERBAUX des séances de la Chambre des députés, 1908-1909.

PROCÈS-VERBAUX des séances du Conseil municipal de Paris, 1908-1909-1910.

PROCES-VERBAUX des séances de la Commission du Vieux-Paris. 13 volumes.

RECUEIL des promenades et jardins, œuvres d'arts, fontaines, statues et monuments ornant les promenades et les voies publiques de Paris. Publication de la Ville de Paris, 1^{er} mai 1910.

A. DE ROYOU. — Traité pratique de la voirie à Paris, 1885.

SOUVIRON ET HENRI DE PONTICH. — Recueil annoté de lois et décrets sur l'Administration communale et départementale, comprenant les textes spéciaux à l'Administration de la Ville de Paris et du département de la Seine, 1904.

L. TAXIL. — Recueil d'actes administratifs et de conventions relatifs aux servitudes spéciales d'architecture, aux servitudes *non ædificandi* et autres, grevant les immeubles riverains de certaines places ou voies publiques. Publié sous la direction de M. Bouvard, 1905.

TRAVAUX HISTORIQUES. — Registre des délibérations du Bureau de la ville. 14 volumes. Publication de la Ville de Paris.

Documents spéciaux du Conseil municipal de Paris

ASPECTS DE PARIS. — Mémoire de M. le préfet de la Seine au Conseil municipal, 23 juin 1909. Rapport de M. Bonnier, architecte voyer en chef, sur une proposition relative aux aspects de Paris, etc., présentée par M. Em. Massard, n° 7.

ASPECTS DE PARIS. — Mémoire de M. le préfet de la Seine au Conseil municipal, 27 octobre 1909. Rapport de M. Bonnier, n° 14.

ASPECTS DE PARIS. — Mémoire de M. le préfet de la Seine au Conseil municipal, 27 juin 1910. Rapport de M. Bonnier sur l'aspect monumental de la place des Victoires.

CARON (ERNEST). — Note relative à la question des prospectus sur la voie publique, 17 mai 1909.

CHÉRIOUX. — Proposition relative à la largeur des voies à ouvrir dans Paris et à la dimension des pans coupés à établir dans les voies nouvelles ou dans les rectifications d'alignement, 6 juillet 1907, n° 68. Premier rapport au nom de la 3^e Commission, 1905, n° 15.

CHÉRIOUX. — Rapport au sujet du projet de modification du décret du 13 août 1902 portant règlement sur les hauteurs et les saillies des bâtiments de Paris, 10 novembre 1908, n° 82.

DEVILLE ET POIRY. — Rapport sur la concession d'un emplacement pour la construction d'un palais philharmonique, 8 juin 1909, n° 51.

DHERBÉBOURT. — Vœu relatif à certaines modifications à la loi d'expropriation du 3 mai 1841 et au décret-loi du 26 mars 1852, 27 juin 1910, n° 49.

DUVAL-ARNOULD. — Note sur le pont du Louvre (ou des Arts) et l'achèvement de la rue de Rennes, 26 juin 1909, n° 67.

PAUL ESCUDIER. — Rapport sur la proposition de M. Chérioux tendant à l'élargissement des voies de Paris et des voies nouvelles à ouvrir, 27 mars 1908, n° 26.

LAMBELIN. — Rapport sur le classement de divers sites parisiens, 24 juin 1910, n° 46.

EMILE MASSARD. — Proposition relative aux aspects de Paris et à l'observation des lois, règlements et servitudes concernant le style et la hauteur des maisons, 22 mars 1909, n° 7. Note complémentaire à l'appui de la proposition ci-dessus, 22 mai 1909, n° 37.

CHARLES TANTET. — Proposition relative au prolongement en souterrain sous la rue Meslay de la rue Volta au boulevard Saint-Martin, 24 juin 1909, n° 62.

Rapports et propositions au Conseil municipal relativement à la question des espaces libres et au déclassement des fortifications, 1907, n° 24, n° 121 ; 1908, n° 73, etc.

INTRODUCTION

On se préoccupe beaucoup, depuis quelque temps, des atteintes à la « Beauté de Paris » ; la presse, directrice ou interprète de l'opinion publique en signale chaque jour de nouvelles et les hommes politiques ont porté la question à la Chambre des députés et au Conseil municipal.

Les sujets de plaintes sont variés, et, sans nous arrêter aux protestations soulevées par les projets d'installation du *trolley* dans la capitale, par l'enlèvement des palissades ou l'abus des statues de toutes sortes ; en nous contentant de mentionner les regrets causés par certaines suppressions d'arbres, par la disparition des « espaces libres », nous constatons de suite que les critiques peuvent être nombreuses.

Mais il est, à notre avis, une question plus importante, qui d'ailleurs a motivé de multiples interventions : c'est le souci des « Aspects de Paris ». Le problème est, cette fois, plus grave que celui de l'emplacement et de la forme des appareils d'éclairage, ou encore de la distribution des prospectus

imprimés, cause fréquente de la malpropreté de certaines voies publiques.

C'est la physionomie particulière de la Ville qui est en jeu, il s'agit, de son aspect esthétique, de la beauté de ses perspectives : d'ailleurs, les rues de Paris n'ont-elles pas un caractère propre et en quelque sorte une vie spéciale ?

Comme l'écrivait Balzac : « Il est dans Paris certaines rues déshonorées autant que peut l'être un homme coupable d'infamie, puis, il existe des rues nobles, puis des rues simplement honnêtes, puis de jeunes rues sur la moralité desquelles le public ne s'est pas encore formé d'opinions, puis des rues assassines, des rues plus vieilles que de vieilles douairières ne sont vieilles, des rues estimables, des rues toujours propres, des rues toujours sales, des rues ouvrières, travailleuses, mercantiles. Enfin les rues de Paris ont des qualités humaines et nous impriment, par leur physionomie, certaines idées contre lesquelles nous sommes sans défense.

Il y a des rues de mauvaise compagnie, où vous ne voudriez pas demeurer et des rues où vous placeriez volontiers votre séjour.....

..... Il est un petit nombre d'amateurs, de gens qui ne marchent jamais en écervelés, qui dégustent leur Paris, qui en possèdent si bien la physionomie qu'ils y voient une verrue, un bouton, une rougeur..... pour eux, Paris est une créature..... » (1).

1. Balzac, *Histoire des Treize*, édition Houssiaux, 1853 ; *Scènes de la vie parisienne*, tome I, pp. 6 et suiv.

On peut donc comprendre l'émotion de ce « petit nombre d'amateurs » quand ils ont vu la spéculation s'attaquer à l'aspect des rues ; et les Parisiens, jaloux de la Beauté de la Capitale ont de suite partagé cette émotion dont MM. Chastenet et Massard, à la Chambre des députés et au Conseil municipal, se sont faits éloquentement les échos.

« L'œuvre d'art, dit M. Chastenet, n'a pas seulement pour matière la toile ou le bloc de marbre. Une grande ville peut être une œuvre d'art, d'art collectif et complexe, mais d'art supérieur. Entre toutes ces grandes villes, qui sont comme des civilisations pétrifiées, Paris a brillé jusqu'ici du plus grand éclat. Il est comme la synthèse de notre vie nationale, de notre civilisation évoluant au cours des dix-huit siècles de notre histoire.

« Nous sommes tous fiers de Paris..... Mais prenons-y garde, on est en train de porter atteinte à son prestige, à ce qui fait sa beauté, à l'harmonie de ses places, de ses plus belles avenues, à l'eurythmie de ses perspectives...

« Tout se tient dans une belle ville. Les places, les rues, l'ensemble des constructions sert de cadre aux monuments. C'est pourquoi, des lois, des règlements, des contrats de vente ont imposé à certaines constructions de nos plus belles voies des lignes générales.

« Or, depuis quelques années, des entreprises se produisent méthodiquement à l'encontre de nos plus belles voies et de nos places publiques..... »

et l'interpellateur s'adressant au gouvernement ajoute :

« Vous avez toutes les armes ; lois, décrets et contrats. Vous n'avez que l'embarras du choix et il vous suffirait d'un geste énergique pour tout faire rentrer dans l'ordre (1). »

Nous devons insister sur cette dernière opinion qui semble en effet prévaloir dans le public ; on reproche très facilement à l'Administration en général de ne pas faire respecter les règlements qui existent et on rejette une grande part de responsabilité sur le décret du 13 août 1902 qui régit actuellement les hauteurs et saillies des maisons de Paris.

Il nous a semblé intéressant de rechercher au point de vue juridique, ce qu'il peut y avoir de fondé dans ces reproches. Nous avons cru qu'il pouvait être utile de chercher à résoudre juridiquement les deux questions que posait M. Messimy, député, membre de la Commission des aspects de Paris, instituée au Sous-Secrétariat d'Etat des Beaux-Arts, dans la séance du 15 juillet 1909 :

« Qu'est-il possible de faire avec les règlements actuels ? »

« Quelles sont les modifications à apporter à la législation existante ? »

Nous avons donc été amenés à examiner historiquement les réglementations soucieuses des « Aspects

1. Cf. Chambre des députés, interpellation Chastenet, 11 novembre 1908.

de Paris » ; en étudiant, d'une manière plus spéciale, le décret 1902 nous avons constaté que s'il a prévu d'utiles et nécessaires réformes, il a néanmoins laissé subsister de grandes imprécisions.

Nous voyons ainsi que certaines rues et places sont régies par d'anciennes servitudes de droit privé et que cette dualité de réglementation, de droit public et de droit civil, se complique encore par suite de l'application de nouvelles lois à tendances artistiques.

Les efforts des Commissions de création récente n'ont pu réaliser l'homogénéité de cette réglementation qui demeure confuse ; on ne peut déterminer exactement les responsabilités et plusieurs juridictions sont compétentes. La situation particulière de la voirie à Paris vient d'ailleurs ajouter à la complication.

Nous chercherons à mettre un peu d'ordre dans la multiplicité des documents que nous avons pu recueillir et, si la tentative ne paraît pas trop téméraire, nous essayerons, en nous plaçant uniquement au point de vue juridique, de proposer un remède à la situation actuelle.

PREMIÈRE PARTIE

HISTORIQUE DES DIVERSES PRÉOCCUPATIONS DES ASPECTS DE PARIS

Paris dont la Beauté s'est formée à travers les siècles depuis l'occupation romaine, qui y conserve encore des traces, jusqu'à nos jours, a-t-il eu, de tout temps, comme aujourd'hui, des défenseurs aussi vigilants de cette Beauté ?

Jusqu'à la Renaissance, on peut dire que le sens de l'esthétique ne s'est manifesté que dans la construction et les monuments, monuments splendides dont plusieurs font encore le plus bel ornement de la capitale, mais on n'avait aucune vue d'ensemble pour l'ordonnancement de la ville.

Cette situation devait durer jusque vers le milieu du xix^e siècle : il semble que les efforts ne portaient guère que sur des points de détail ; soit que la réglementation ne vise que des particularités, comme les saillies des maisons par exemple, soit qu'on ne s'attache qu'à obtenir des ensembles architecturaux dans certains sites. Le développement que prenait la ville,

l'emporta d'ailleurs sur toute autre préoccupation, et, trop souvent, les considérations artistiques furent éloignées par d'autres soucis.

Etouffée dans ses remparts, la ville entassait sans ordre ses maisons ; les immeubles gagnaient en hauteur dans des rues étroites, tellement étroites que ce fut le besoin de ne pas entraver la circulation et d'assurer la sécurité des passants qui motiva les premières réglementations relatives aux saillies.

Ce souci de la sécurité publique sera, du reste, pendant longtemps, la raison de presque toutes les améliorations qui cependant eurent pour résultat l'embellissement de la capitale.

Ce furent ensuite les préoccupations de salubrité et d'hygiène qui firent leur apparition ; la ville s'étend, des quartiers neufs, largement ouverts se peuplent et le centre de la Cité est percé en tous sens.

Malheureusement, avec les grandes transformations de Paris, on assista au ^{xix}^e siècle à une augmentation inouïe du prix des terrains ; augmentation qui devait amener les architectes à considérer avant tout point de vue artistique, le côté utilitaire. C'est alors qu'on reconnut la nécessité de réglementer les constructions.

Cette réglementation n'eut donc pas en vue uniquement l'intérêt artistique, mais, nous nous rendrons facilement compte, à quel point les règlements de voirie peuvent influencer, et ont influé, sur l'esthétique de la ville, quand ils ont prévu la hauteur et les saillies des maisons.

Nous sommes ainsi en présence de deux moyens de droit ; des servitudes de droit civil et des règlements de droit public viennent modeler ou conserver le caractère des rues de Paris.

Il nous a semblé que l'examen d'une matière forcément aussi compliquée n'était possible qu'en suivant l'ordre chronologique.

En ne remontant pas plus loin dans nos recherches que la Renaissance nous pouvons distinguer trois grandes périodes : jusqu'à la Révolution, nous ne sommes guère en présence que d'efforts artistiques localisés ; peu de règlements ayant une portée générale, le droit civil intervient seul sous forme de servitudes imposées par contrats aux acquéreurs de terrains en bordure de certaines rues et places.

Avec la Révolution, nous assistons à un embellissement raisonné de la Capitale qui se poursuit, pour ainsi dire sans interruption, sous le premier Empire, la Restauration, la seconde République et le second Empire ; de nombreuses servitudes d'architecture sont encore imposées à certains propriétaires, mais nous trouvons également des règlements de voirie applicables à tous.

Au contraire, tout à fait à la fin du xix^e siècle on semble abandonner les servitudes de droit civil pour ne recourir qu'à des réglementations générales de droit public.

CHAPITRE PREMIER (1)

DE LA RENAISSANCE A LA RÉVOLUTION DE 1789

Dès la Renaissance, nous constatons que les souverains se préoccupent du développement de la ville et nous pouvons de suite signaler le souci de l'interdiction des saillies des maisons dans l'intérêt de la sécurité publique. Les registres des délibérations du Bureau de la ville de Paris nous offrent à cet égard de nombreuses traces des prescriptions royales.

Henri II, qui s'efforçait dans des lettres patentes du 24 janvier 1553 « d'augmenter et décorer » les villes et en particulier la capitale, et qui voulait faire rétablir les édifices tombant en ruine et habiter les terrains « vides » insistait par un édit de mai 1555 sur la nécessité de l'enlèvement des saillies, si nombreuses à cette époque « que les gens ny les chevaux n'en pouvaient aller parmi les maîtresses rues ».

Charles IX devait donner des ordres encore plus énergiques en ce sens aux officiers de l'Hôtel de Ville

1. Cf. pour ce chapitre : des Cilleuls, *Introduction à l'Histoire de l'Administration parisienne au XIX^e siècle ; Introduction au Traité de la voirie urbaine.*

et ceux-ci prirent des mesures pour les exécuter ainsi qu'en témoigne cette mention d'une ordonnance du Bureau de la ville en date du 23 avril 1563 portant « que deffences feussent faictes... *de ne faire* « *aucune saillye*... suivant les lettres patentes du Roy « sur le faict des saillyes et édictz des Estatz..... « *laquelle entreprise incommode grandement* l'abbreu- « voir dudit pont Saint-Michel, qui est très néces- « saire, au moyen qu'il n'y en a autre au quar- « tier... » (1).

Peu de temps après, le 8 juin 1563, il s'agit d'une interdiction de bâtir en saillie au coin de la ruelle de Gaillon dans le faubourg Saint-Honoré, et le Bureau de la ville requiert « que deux de Messieurs de la « Court se transporteront sur les lieux pour voir si « l'édifice que l'on veult faire est saillye ou non, « pour en faire leur rapport à la court, actendu qu'il « n'est besoing de congnoistre si lad. saillye est « incommode ou non, parce que par édict toutes sail- « lyes sont deffendues... » (2).

Mais si les magistrats municipaux convinrent fréquemment de l'utilité de la mesure prise, ils présentèrent néanmoins des objections sur ses effets trop rigoureux; et quand par une déclaration en date du 29 décembre 1564 le roi prescrivit la démolition des saillies et auvents des maisons de Paris, « dans la

1. Registres des délibérations du Bureau de la ville de Paris (*Publication de la Bibliothèque et du service des travaux historiques de la ville de Paris*), tome V, p. 219.

2. Registres, *op. cit.*, tome V, pp. 223-224.

huitaine après le commandement qui en serait fait « aux habitants » (1) les marchands et juges consuls de la ville de Paris crurent devoir lui adresser une lettre où ils demandaient l'autorisation de commencer l'exécution de l'Edit dans « les grandes rues plus passantes et apparentes » et de continuer ensuite par les autres rues. Ce n'était qu'en raison de la rareté des matériaux qu'ils adressaient cette demande et non dans une pensée d'esthétique car ils ajoutaient : « ... il a plu à Votre Majesté, Sire, envoyer ung édict « pour faire abattre promptement toutes les saillies « de ceste Ville ce qui est bien raisonnable et nécessaire pour la *décoration* d'icelle... » (2).

Le 21 mars 1565 des lettres étaient encore envoyées au Roi, où les « Manans et habitans de la bonne « ville de Paris, lui remonstrent en toute humilité » qu'un délai est nécessaire pour l'exécution de son édit ; les ouvriers sont rares, les salaires augmentent, les matériaux font défaut, le commerce serait atteint par l'encombrement des rues, ce qui causerait « la « totale ruyne de la Ville » ; et le registre fait mention que le délai demandé fut accordé par le Roi, à condition de « faire reffaire les devans des maisons, « dont seront abattues lesd. saillies, de pierre de

1. Cette ordonnance qui fut publiée au Châtelet le 1^{er} février 1565 est insérée au 6^e volume des *Bannières* avec lettres de Jussion à l'adresse du Prévot de Paris, du 10 janvier 1565 (*Archives nationales*, Châtelet de Paris, Y 11, fol. 242-5^o ; *Recueil de Fontanon*, t. 1, p. 845).

2. Registres, *op. cit.*, tome V, pp. 489 et suiv. et note.

« taille ou moillon, avec chaulx et sable, pour la
« décoration de lad. Ville » (1).

Le Roi savait d'ailleurs surseoir, à l'occasion, à l'application de ses ordonnances, et c'est ainsi, que le 8 septembre 1565, s'adressant à ses « très chers et
« bien amez les Prévost et Eschevins de sa bonne
« ville de Paris » il leur demande et leur ordonne de ne pas poursuivre la démolition de la saillie d'une maison appartenant à son « amé et féal conseiller
« M^e Jehan Brachet... en considération de ses ser-
« vices... » (2).

Charles IX recommandait, en outre, au zèle de l'échevinage de Paris le dégagement des abords du « marché Saint-Jean ». Il insiste à ce sujet dans un mandement daté de Blois du 24 mars 1572. Il daigne y reconnaître la bonne volonté des magistrats municipaux et il les invite à poursuivre l'œuvre entreprise en ajoutant : « Combien que nostre intention ayt
« tousjours esté et soyt encores de faire augmenter,
« decorer et embellir nostreditte ville, comme capitale de nostre Royaume, de tout ce qui nous sera
« possible » (3).

Nous pouvons signaler à ce propos, que Guillaume Guillain [*alias* Guelain et Guilain] et plus tard Pierre Guillain qui étaient chargés par la ville de tous les travaux intéressant les constructions ou la voirie, étaient désignés à cette époque sous le nom

1. Registres, *op. cit.*, t. V, pp. 500-501.

2. Registres, *op. cit.*, t. V, p. 523.

3. Registres, *op. cit.*, t. VI, p. 444, note.

de « maître des œuvres de maçonnerie et de pavage
« de la ville » (1); et leur intervention était fréquente
car on peut déjà relever à ce moment de grandes opérations de voirie.

Par lettres patentes du 28 janvier 1563, Charles IX avait ordonné le lotissement et la vente du Palais des Tournelles, près de la Bastille; opération qui ne devait d'ailleurs s'accomplir qu'au ^{xvii}^e siècle (2).

Le Roi voulait éviter que les constructions nouvelles se fissent en dehors de l'enceinte de la ville; nous retrouvons cette même préoccupation chez ses successeurs qui furent ainsi amenés à démembrer plusieurs des grands domaines de l'Est de Paris. L'agrandissement ainsi obtenu était du reste insuffisant car l'augmentation progressive de la population parisienne obligea, à trois reprises différentes, à reculer l'enceinte de la ville : sous Louis XIII, sous Louis XIV et sous Louis XVI. Louis XV qui ne se résolut pas à reporter plus loin les limites, dut affranchir certains quartiers de la défense de bâtir qui, depuis Henri II, frappait la zone extérieure et contiguë aux remparts (3).

Henri IV eut, semble-t-il, la préoccupation très vive de l'embellissement de Paris : Louis XIII assure dans des lettres patentes du 4 décembre 1612 que son très « honoré seigneur et père, pour laisser à la
« postérité, en toutes choses, les marques de sa

1. Cf. Registres, *op. cit.*, t. VII *passim*.

2. Edit de juillet 1605. Voir *infra*, p. 15.

3. Edit de novembre 1548.

« grandeur » rechercha les moyens de donner un meilleur aspect à la « principale ville » de son royaume.

C'est lui, en effet, qui vers 1605 résolut de créer une place à l'emplacement du marché aux chevaux, ancien parc des Tournelles, et qui, en vendant les terrains qui bordaient la place projetée, imposa aux acquéreurs l'obligation d'y construire des maisons d'une architecture symétrique. Un contrat de vente du 5 août 1605 (1) nous parle de « pavillon couvert « d'ardoise ayant des arcades et une gallerye au « dessous avec des boutiques ouvertes ... la muraille « estant sur la dicte Place Royale, en pierre de taille « et en brique selon le desseing qui en a esté dressé « par commandement de Sa Majesté... » Henri IV insistait dans un édit de juillet 1605 sur les conditions imposées aux propriétaires riverains de la place Royale [aujourd'hui place des Vosges] ; nous aurons l'occasion de revenir sur l'observation de ces servitudes (2).

C'est encore lui qui, par lettres patentes du 28 mai 1607, céda au président Achille de Harlay des terrains dépendant du domaine royal à charge d'y ménager une place [la place Dauphine] et d'y construire des maisons d'une architecture déterminée (3).

1. Cf. Taxil, géomètre en chef de la ville de Paris, *Recueil d'actes administratifs et de conventions relatifs aux servitudes spéciales d'architecture, aux servitudes non œdificandi et autres grevant les immeubles riverains de certaines places ou voies publiques de la ville de Paris*, publié sous la direction de M. Bouvard, 1905, p. 1.

2. Voir *infra*, pp. 142 et suiv.

3. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 2.

Mais il ne s'agissait là que de sites particuliers ; l'œuvre principale d'Henri IV en matière de voirie c'est l'édit de décembre 1607 ; cet édit, relatif aux attributions du grand voyer (1) à la juridiction en matière de voirie, à la police des rues et des chemins, défendait « les saillies, avances, pans de bois es rues
« aux bâtimens neufs et mesme à ceux où il y en a
« à présent, de contraindre les réédifier ny faire
« ouvrages qui les puissent conforter, conserver et
« soutenir, ny faire aucun encorbellement en avance
« pour porter aucun mur, pan de bois, ou autres choses
« en saillie, et porter à faux sur lesdites rues, ains
« faire le tout continuer à plomb, depuis le rez-de-
« chaussée tout contre mont... » C'était en somme la suppression des saillies (2).

Il est intéressant de constater que cet édit si restrictif, qui marquait une réaction contre l'architecture du moyen âge devait rester en vigueur pendant plus de deux siècles, puisque l'ordonnance du Bureau des finances du 1^{er} avril 1697 portant règlement sur les saillies et étalages dans Paris n'apportait pas de modifications et que seule, l'ordonnance royale du 24 décembre 1823 fixa, à nouveau, les limites réglementaires (3).

Le successeur d'Henri IV, Louis XIII, n'intervint guère que pour agrandir encore l'agglomération pari-

1. Voir *infra*, p. 128.

2. Cf. Delamare, *Traité de la police*, t. IV, Voirie.

3. Cf. de Royou, *Traité pratique de la voirie à Paris*, pp. 82-83, 2^e édition, 1884.

sienne d'un quartier dit « la Ville neuve » vers la porte Montmartre ; c'est également sous son règne que l'Université mit en valeur les terrains du « Pré aux Clercs » situés sur la rive gauche.

Louis XIV s'occupa plus activement de l'embellissement de Paris : c'est ainsi que la Prévôté des marchands dut consentir de grands sacrifices pour former la place des Victoires [nous aurons l'occasion de revenir sur ce sujet] (1).

Le 18 octobre 1669 il autorisa les doyens, chanoines et chapitre de Saint-Germain-l'Auxerrois à élargir la rue de la Ferronnerie à charge de construire entre cette rue et le cimetière des Innocents des maisons « desquels corps de logis la face du costé de la « rue de la Ferronnerie sera accompagnée d'ornements d'architecture conformément au plan et « dessin qui sera paraphé au dos par le sieur rapporteur et demeurera attaché à la minute du présent « arrêt » (2).

Les pièces qui relatent la façon dont Louis XIV créa la place Vendôme sont encore plus curieuses : le Roi, constatant dans des lettres patentes du 7 avril 1699 que la ville de Paris augmente « tous les jours « par le nombre de ses habitants et de ses édifices », afin de favoriser « son embellissement et pour faciliter la communication .. » cède aux prévôts des marchands et échevins de Paris, les terrains de l'hôtel

1. Voir *infra*, pp. 161 et suiv.

2. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 2.

Vendôme et du couvent des Capucins, à charge d'y ménager une place bordée d'immeubles « suivant le « plan et élévation qui ont esté levez et dressez... et « attachez sous le contre-scel des présentes... » Mansart, surintendant des bâtimens, devait édifier cette place « solidement et en conformité desdits plans... » Les contrats de vente des terrains par les « commis- « saires du Roy à messieurs les prévost des marchands « et eschevins de la ville de Paris » du 8 mai 1699 et plus tard par la Ville aux particuliers, rappellent les prescriptions royales et insistent sur l'obligation de conserver à perpétuité l'architecture des façades qu'on avait dû « faire construire incessamment sur les emplacements » (1).

Mais c'est surtout en élevant de nombreux monumens, comme l'hôtel des Invalides ou la colonnade du Louvre, que Louis XIV songea à consacrer sa gloire d'une manière durable ; nous devons néanmoins noter qu'il s'efforça de faire dresser un plan général des rues de la capitale, avec le tracé des alignemens à exécuter.

Louis XV, par lettres patentes du 21 juin 1757 autorisa la ville de Paris à créer la place de la Concorde et la rue Royale (actuelles) ; il choisit pour cela, l'emplacement qui lui paraissait « le plus convenable à l'embellissement de la Ville » et décida que « tous les « ouvrages, constructions et décorations nécessaires « pour la transformation de ladite place seraient

1. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 4.

« faits par les ordres et par les soins desdits prévôts
« des marchands et eschevins et exécutés par le maître
« général des bâtiments de la Ville sous la conduite et inspection du sieur Gabriel ». Par de nouvelles lettres patentes du 30 octobre 1758 il confirmait et précisait sa volonté à propos des « constructions
« et dimensions nécessaires tant pour la formation
« et la décoration de la place où il doit être élevé, (il s'agit du monument décoré de la statue équestre de Louis XV qui devait être édifié au centre de la place)
« qu'à l'égard des rues y aboutissant » (1).

Le Bureau de la Ville décidait le 4 avril 1775 de procéder le 9 mai de la même année à l'adjudication des terrains qui lui appartenaient sur cette place, et dans le cahier des charges imposées aux acquéreurs on insistait encore sur l'architecture déterminée et la symétrie qu'ils devaient respecter.

Un contrat de vente du 11 avril 1769 mentionne encore, d'ailleurs, l'obligation pour les acquéreurs de se conformer aux plans et « aux dessins faits
« par le sieur Gabriel, premier architecte de Sa
« Majesté, dont il leur sera délivré des copies pour
« être ladite face de décoration uniforme avec les
« parties de la façade qui sont déjà bâties... »

Ces servitudes s'appliquent aux immeubles situés rue Royale, entre la place de la Concorde et la rue Saint-Honoré — à ceux de la place de la Concorde — aux numéros 2 de l'avenue Gabriel et 254, 256 et

1. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 8.

258 de la rue de Rivoli ; elles sont toujours en vigueur et c'est en s'y référant que l'Administration a pu récemment obtenir que le propriétaire d'un hôtel, installé place de la Concorde, ne modifiât en rien la façade.

Jusqu'à la fin du règne de Louis XV, les saillies seules avaient donc été réglementées avec quelque précision ; on ne s'était jamais préoccupé de la hauteur des maisons : seule, une ordonnance du Bureau des finances du 18 août 1667 défendait aux particuliers de construire aucun mur de face haut de plus de huit toises (1).

Louis XVI entendit fixer la hauteur des immeubles dans Paris, et par la déclaration du 10 avril 1783 il décida que : dans les rues de 10 mètres de largeur et au-dessus, les constructions en pierre pourraient atteindre 20 mètres de hauteur et celles en bois 16 mètres ; dans les rues de 8 à 10 mètres, 16 mètres de hauteur ; partout ailleurs, 12 mètres seulement ; le tout, y compris les mansardes, attiques, toits, etc.

De nombreuses difficultés s'étant élevées à propos de l'application de cette déclaration, des lettres patentes du 25 août 1784 vinrent la compléter et la modifier.

Nous remarquons dans le préambule de ces lettres patentes que ces dispositions ont été prises dans un intérêt public de salubrité et de sécurité et, en outre, que la hauteur des bâtiments est réglementée proportionnellement à la largeur des rues ; c'est ce der-

1. 15 m, 392. Cf. de Royou, *op. cit.*, pp. 128 et suiv.

nier principe que nous retrouverons dans le décret, en vigueur actuellement, du 13 août 1902.

La déclaration de 1783 et les lettres patentes de 1784 furent les seuls règlements appliqués jusqu'à la promulgation du décret du 27 juillet 1859; le Préfet de la Seine avait bien cherché à les modifier dans un arrêté général et réglementaire du 1^{er} novembre 1844, mais le Conseil d'Etat ne voulut pas ratifier la nouvelle réglementation, de même qu'il refusa son approbation au nouveau règlement rendu par le chef du Pouvoir Exécutif le 15 juillet 1848, sur la proposition du Préfet de la Seine, attendu, disait-il, que les lettres patentes de 1784, enregistrées au Parlement avaient force de loi et ne pouvaient être rapportées que par un acte du pouvoir législatif.

En somme, aucune idée générale n'avait guidé les souverains dans leur souci d'embellissement de la capitale. Au gré de leur fantaisie, ils avaient décidé de tels ou tels travaux; ce n'était pas un intérêt artistique qui avait présidé à l'élaboration de l'ordonnance de 1607 ou des lettres patentes de 1784 et la préoccupation des perspectives de Paris, ne pouvait guère se retrouver qu'à propos de certaines rues et places nettement délimitées.

CHAPITRE II

DE LA RÉVOLUTION DE 1789 A LA FIN DU XIX^e SIÈCLE (1)

La véritable transformation de Paris, date de la Révolution : et c'est le Corps municipal de la Ville qui semble avoir eu l'initiative des améliorations réalisées.

Dès le 21 mars 1791, en effet, il approuvait le rapport d'un de ses membres qui exprimait l'avis « que
« la vente des biens nationaux dans Paris était une
« occasion capable de favoriser l'embellissement de
« Paris ou la commodité des communications ».

On chercha à réaliser cette idée en 1793 au moyen de la création d'une « Commission temporaire d'artistes » qui devait s'inspirer dans ses travaux du plan de Paris tracé par Verniquet.

Edme Verniquet avait acheté en 1773 la charge de Commissaire-général-voyer du Bureau des Finances de la ville de Paris : « Cette Administration connais-
« sait des alignements des rues, des constructions,

1. Cf. pour ce chapitre : des Cilleuls, *Histoire de l'Administration parisienne au XIX^e siècle*, 3 volumes.

« des bâtiments et de tous ouvrages saillants des maisons » (1).

Constatant l'insuffisance des plans de Paris mis à sa disposition, notamment du plan de l'abbé de Lagrive [1728] il résolut, pour son compte personnel, d'en entreprendre la révision.

Quand on décida de poursuivre l'exécution des grands travaux de voirie amorcés sous Louis XV : embellissements de la capitale, amélioration de sa viabilité, on prescrivit de lever les plans de toutes les rues avec les façades des maisons (2), et c'est Verniquet qui fut chargé de ce travail.

Il établit un plan de Paris, connu sous le nom de « Plan des Artistes » ; on a cru que cette dénomination provenait de ce fait que l'auteur du plan et ses principaux collaborateurs « étaient des artistes, c'est-à-dire des hommes de l'art, des architectes ; l'objet propre du plan étant d'aider aux alignements, percements, démolitions, constructions, bref à tous projets ou travaux d'architecture, dans leurs rapports avec la viabilité, l'esthétique, l'utilité et la convenance générales, que les projets et travaux peuvent ou servir ou contrarier » (3).

Nous admettrons plutôt l'explication qui attribue au plan de Verniquet le nom de « Plan des Artistes »

1. H. Monin, « Les travaux d'Edme Verniquet et, en particulier, le Plan de Paris, dit « Plan des Artistes », *Bulletin de la Bibliothèque et des travaux historiques*, 1908, III, pp. 15 et suiv.

2. Ordonnance du 10 avril 1783.

3. H. Monin, *op. cit.*, p. 25.

parce qu'il servit à la « Commission des Artistes ».

Quoi qu'il en soit, la Commission rendit compte de ses travaux, en l'an IV, à une assemblée des Ponts et Chaussées et des bâtiments civils. Un procès-verbal nous apprend que « les artistes préposés pour la division, l'embellissement et l'assainissement de Paris, ont communiqué un mémoire relatif aux moyens de « perfectionner les communications de cette grande « cité en suppléant à leur insuffisance pour le commerce et la circulation ». Ils se sont ainsi préoccupés « du défaut de places et de marchés publics, des « quais obstrués, d'une multitude de rues étroites et « sinueuses où l'air circule à peine, enfin des foyers « de corruption et d'insalubrité » (1).

L'Assemblée approuva le projet de percements de voies et de constructions diverses que la Commission avait indiqué sur les plans de Verniquet; on peut relever trois tendances principales dans ce projet : d'abord, l'utilisation des propriétés nationales, puis, en même temps qu'on donnait satisfaction aux exigences nouvelles de la cité en matière d'hygiène et de circulation, on cherchait à embellir la capitale; enfin, on voulait « découvrir les monuments qu'on ne voyait point ».

C'est ainsi que nous pouvons signaler ce curieux projet d'une rue allant de la place de la Révolution [Concorde] à la Bastille et qui, au moyen d'un coude

1. Procès-verbal du 3 germinal an IV.
Archives nationales, F. 13. 325/B.

devait se prolonger dans l'axe de la Colonnade de Perrault.

La place de la Bastille, également, recevait une décoration particulière, le centre étant occupé par un monument « au point d'intersection de la ligne « capitale du Louvre avec le prolongement de l'axe « du boulevard et une autre ligne tendante au milieu « de la demi-lune qui précède la nouvelle barrière « de Vincennes ».

Citons également, dans cette même pensée d'esthétique, les améliorations que la Commission prévoyait sur la rive gauche, sur les places de Saint-Sulpice et du Panthéon, ainsi que devant l'Observatoire.

Nous retiendrons surtout l'idée de la Commission temporaire d'artistes, « de proportionner la largeur « des rues à leur importance au point de vue de la « circulation générale » ; (1) Paris était ainsi divisé en cinq classes : et la Commission affirmait en outre la nécessité « de donner aux rues qui sont ouvertes aux abords des palais nationaux, des monuments publics et aux principales entrées de Paris, des largeurs plus considérables que celles déterminées par la classification ».

On peut retrouver là, l'origine des grandes percées que devaient réaliser le second Empire et la troisième République.

La Révolution avait néanmoins interrompu et

1. Cf. Marcel Poëte, « La transformation de Paris sous le deuxième Empire ». Fascicule de la *Bibliothèque et des travaux historiques de la ville de Paris*, p. 6.

réta'dé les grandes opérations prescrites en 1786 par Louis XVI en vue d'améliorer l'aspect de la Capitale.

Napoléon I^{er} voulut reprendre l'œuvre de transformation commencée par la monarchie.

Il fit deux parts dans les embellissements : l'une était au compte de l'Etat, l'autre à la charge de la Ville de Paris.

Pour la première, il engagea les travaux, puis, quand les ressources du budget général manquèrent, les communes durent verser, dans une caisse d'amortissement le produit de leurs coupes de bois, de leurs recettes extraordinaires (1) et la dîme de leurs revenus fonciers ; le quart des sommes déposées servit à constituer une dotation pour les travaux publics (2) et il fut décidé qu'on prélèverait annuellement 2.500.000 francs destinés aux opérations prescrites dans la Capitale ou ailleurs (3).

La Ville de Paris, ayant en outre à payer sa part des travaux, eut ainsi à subir un très fort contingent de dépenses et dut, de ce chef, recourir à une série d'emprunts.

Le préfet de la Seine, Frochot, s'exprimait en termes pompeux, devant le Corps législatif. pour justifier les besoins d'argent de la ville : « Depuis tant de
« siècles, disait-il, on reproche à Paris et ses rues
« étroites ou tortueuses, alors formées sans plan, et

1. Arrêté consulaire du 19 ventôse an X.

2. Décret du 21 mars 1806.

3. Décret du 24 février 1811, art. 16.

« ses carrefours anguleux, et ses marchés incommo-
« des et certains de ses établissements que la saleté
« et la salubrité défendent de placer si près des habi-
« tations ; depuis tant de siècles on lui reproche de
« n'avoir pas su attirer des eaux pour son assainis-
« sement ; de n'offrir soit à ses habitants, soit aux
« étrangers, que, cependant, elle appelle de toutes
« parts, ni portiques contre les injures de l'air, ni
« bains publics dans les ardeurs de l'été, ni sûreté
« contre les embarras inséparables d'une circulation
« toujours active et d'une multitude toujours agis-
« sante ; il est temps que la Ville de Paris cesse de
« mériter ces reproches.

« Bientôt donc... il faut que... de vastes places
« succèdent à des carrefours dangereux ; que des
« rues plus spacieuses, établissant d'ailleurs des
« communications plus directes et une circulation
« plus facile procurent les moyens de saisir... l'en-
« semble de ces monuments, qui, de toutes parts,
« dans les murs, hors des murs de cette nouvelle
« Rome, s'élèvent ou s'achèvent à la voix d'un nou-
« veau Trajan... (1) ».

Il unissait donc, dans sa pensée, les nécessités d'hygiène, le souci de faciliter la circulation et des préoccupations d'esthétique ; le premier Empire ne devait pas réaliser un programme aussi vaste.

Napoléon, cependant, persuadé qu'il allait imprimer un élan beaucoup plus vif à la marche des opérations, avait pris une mesure sans précédent.

1. Discours du Préfet de la Seine au Corps législatif.

Lorsqu'à partir du xviii^e siècle, la Monarchie substitua, en fait, son initiative à celle de l'échevinage, pour décorer la Capitale, elle respecta, du moins en partie, les formes : les prévôts des marchands et échevins étaient toujours appelés à consentir les projets dont le mérite leur était attribué dans des actes appratifs ; en tout cas, l'exécution leur appartenait, d'une manière exclusive.

Sous l'Empire, au contraire, non seulement les travaux neufs se décidèrent en dehors de l'Assemblée municipale, mais ils furent confiés, pour l'exécution, aux soins d'un maître des requêtes, directeur du service et ne relevant que du Ministre de l'Intérieur (1). Un second maître des requêtes était chargé des travaux des ponts et chaussées avec le soin de la correspondance ; il devait « présenter à la signature du préfet de la Seine » ce qui engageait la responsabilité du chef de l'Administration communale et départementale (2) ; celui-ci ne pouvait donc plus que constater les dépenses faites à son insu : c'est ainsi que Frochot croyant avoir définitivement arrêté le bilan d'un exercice financier, reçut à l'improviste, du directeur général des ponts et chaussées, l'avis d'inscrire une dette dépassant 300.000 francs (3).

1. Décret du 11 janvier 1811.

2. Cf. Lettre de Bruyère, directeur des travaux de Paris depuis 1811 au secrétaire d'Etat à l'Intérieur le 21 février 1817, *Archives nationales*, F¹⁰ 945.

3. Cf. *Archives nationales*, AF. IV, 1240, Rapport de Frochot sur les exercices 1805 à 1808.

Au point de vue des travaux publics exécutés à Paris, l'œuvre du Consulat et de l'Empire peut se diviser en trois parties : les installations de services publics, l'amélioration des moyens de communication et la construction d'édifices décoratifs (1) ; seules, les deux dernières nous intéressent.

Certains ouvrages étaient d'ailleurs prescrits ou conçus avant 1789 et Napoléon ne fit que les exécuter : ainsi, le dégagement du pont Saint-Michel et de ses abords, prévu par des lettres patentes du 22 août 1769 et un édit de septembre 1786 ; la construction de l'église de la Madeleine, ordonnée par lettres patentes du 6 février 1763 et qui fut réalisée par un décret du 10 septembre 1808, prévoyant la formation d'une place autour du monument et spécifiant dans son article 6 que « les façades à construire seraient « assujetties à la décoration... » (2) adoptée par le Ministre de l'Intérieur, disposition qui ne fut d'ailleurs jamais observée.

De nombreux monuments furent également projetés sous l'Empire et suivis ou non d'exécution avant 1814 : l'Arc de l'Etoile prévu par un décret du 18 février 1806, les palais de la Bourse (3), du Conseil d'Etat (4), des Archives nationales, de l'Ecole Normale, du grand-maître de l'Université (5), de

1. Cf. des Cilleuls, *op. cit.*

2. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 17.

3. Décret du 16 mars 1808.

4. Primitivement destiné au Ministère des Affaires étrangères.

5. Décret du 21 mars 1812.

l'Ecole des Beaux-Arts (1), et la fontaine de la Bastille (2).

Il est plus intéressant, à notre point de vue, d'insister sur les servitudes spéciales d'architecture qu'on imposa, à cette époque à certains acquéreurs de terrains vendus par l'Etat.

C'est ainsi que le 25 juin 1806 le Ministre de l'Intérieur signalait, dans un rapport à l'Empereur, la nécessité de modifier, pour des raisons d'économie principalement, la disposition de la place prévue au xviii^e siècle, par l'architecte Servandoni, autour de l'église Saint-Sulpice.

Napoléon décida de substituer au plan de Servandoni qui prévoyait des maisons d'une architecture uniforme, une place de forme rectangulaire « d'une « exécution moins coûteuse mais pourtant symétrique et susceptible de s'allier avec les embellissements de l'art » et le Ministre, par décision du 30 décembre 1810, précisa que symétriquement à la seule maison conforme au plan de Servandoni une autre construction, de même architecture, serait élevée mais que « le surplus des bâtiments à construire au pourtour de la place Saint-Sulpice serait décoré à la volonté des propriétaires » (3).

A cette époque, on prévoyait aussi des édifices symétriques sur la place du Panthéon (4); l'un,

1. Décret du 21 février 1811.

2. Décret du 9 février 1810.

3. Cf. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 7.

4. Décision ministérielle du 13 juin 1807. Cf. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 16.

l'Ecole de droit existait, l'autre, la mairie du V^e arrondissement ne fut réalisé que le 2 juillet 1844 à la suite d'un traité entre l'Etat et la Ville de Paris.

Nous ne nous arrêterons pas à propos de la régularité que devaient présenter les arcades de la façade des maisons de la rue des Colonnes : ces constructions qui avaient, au rez-de-chaussée, sur la voie publique des galeries couvertes, étaient uniformes à l'origine, elles ne le sont plus aujourd'hui. Nous trouvons néanmoins trace des servitudes qui étaient imposées aux propriétaires dans une vente consentie par le Domaine d'un immeuble situé entre les rues Feydeau et des Filles Saint-Thomas (15 frimaire an III) ou encore dans un arrêté du 26 vendémiaire an VI qui classait la rue et ses galeries parmi les voies publiques de Paris (1).

Nous citerons simplement l'arrêté du premier Consul du 23 fructidor an XI qui ordonna l'établissement en face de l'Ecole-de Médecine sur les terrains devenus libres par suite de la démolition de l'église de l'ancien couvent des Cordeliers, d'une place (2) qui devait disparaître en 1876 au moment de l'élargissement de la rue de l'Ecole-de-Médecine.

L'opération capitale accomplie à cette époque, c'est le percement effectué le long de la terrasse des Feuillants ; nous reviendrons sur cette question des

1. Cf. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 44.

2. Cf. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 45.

servitudes de la rue de Rivoli, qui soulève un intéressant problème juridique (1).

La Restauration ne voulut pas interrompre les travaux commencés sous le premier Empire. Le préfet de la Seine, Chabrol, l'expliquait, dans un mémoire en date du 24 décembre 1814 sur le budget de 1815, par « des raisons politiques et humanitaires », et à cet effet, il avait inscrit des crédits atteignant un total de 1.266.000 francs que le ministre de l'Intérieur éleva jusqu'à 2.100.000 francs.

Chabrol avait des vues très larges sur la transformation de Paris : « Depuis François I^{er}, disait-il dans « un mémoire du 15 juillet 1825, tous les rois ont « embelli Paris » ; il se préoccupait donc de continuer cette œuvre et il fut aidé dans son entreprise, à la fois par l'initiative des particuliers et par le concours des circonstances.

Nous avons vu au XVIII^e siècle les cultures des faubourgs remplacées par des maisons, surtout à cette époque par des habitations de plaisance entourées de jardins spacieux ; le morcellement des domaines nationaux intervenant, des sociétés se formèrent pour acheter, lotir et vendre avec profit des biens d'une étendue plus ou moins considérable.

La population se portait de plus en plus vers ces quartiers neufs ; « de tous côtés des maisons s'élèvent avec une étonnante célérité. des rues nouvelles s'ouvrent dans des terrains vacants, des quar-

1. Voir *infra*, pp. 143 et suiv.

« tiers nouveaux vont agrandir cette noble cité » (1), écrivait le préfet Chabrol en 1821 et il ajoutait : « la
« réunion des efforts des particuliers, avec ceux de
« l'administration ne peut que hâter le développement
« de bien des projets favorables à l'embellissement
« des villes » (2).

Aussi, fait-il allouer par la ville une subvention de 150.000 francs pour percer la magnifique voie qui devait devenir la rue La Fayette.

Il fit accepter la soumission de MM. Dosne, Loignon, Censier et Constantin qui offraient de former le nouveau quartier Saint-Georges, ainsi qu'en témoigne une délibération du 1^{er} octobre 1823 et une ordonnance du 21 avril 1824.

A ce propos, il eut même recours à un expédient curieux, mais que le Conseil d'Etat ne crut pas devoir reconnaître : pour vaincre la résistance d'un propriétaire indivis, l'administration municipale consentit à se substituer aux entrepreneurs en réclamant le droit d'expropriation. Un avis du Comité de l'Intérieur du 14 avril 1824, se référant à l'article 815 du Code civil, fit observer que le droit commun suffisait et qu'il n'y avait d'ailleurs pas lieu pour une spéculation privée de faire intervenir l'utilité publique.

Chabrol eut des projets grandioses : il voulait élargir un grand nombre de voies dans Paris et cela à bref délai ; dans cette intention, il convia les capita-

1. Chabrol, *Mémoire du 10 septembre 1821*.

2. Chabrol, *Mémoire du 12 novembre 1829*.

listes à s'occuper de cette gigantesque opération dont le prix estimatif avait été reconnu supérieur à 250 millions.

Une compagnie s'était même fondée à ce sujet, et en attendant son fonctionnement, il s'employa activement à contraindre les propriétaires riverains des voies à élargir à subir la ruine de leurs édifices lorsque les façades étaient sujettes à reculement d'après les plans arrêtés.

Il fut souvent gêné dans ses opérations par l'augmentation du prix des terrains, et pour y remédier, il n'hésita pas à soutenir qu'aucune indemnité n'était due aux propriétaires en raison de l'emprise qui leur était faite en vue de l'élargissement d'une rue, cet élargissement amenant toujours une présomption de plus-value.

Cette thèse ne fut pas admise (1).

Précurseur en matière « d'espaces libres », voyant les inconvénients que pouvait présenter l'excès des constructions, il craignit que l'on ne transformât « en « rucs, les champs, les jardins existant dans la vaste « enceinte de la Capitale ; » car, ajoutait-il dans un mémoire du 15 février 1825 « ces lieux de promena-
« des sont nécessaires pour les habitants ; la faculté de
« respirer un air libre et sain étant un des avantages
« les plus précieux pour une grande cité » ; et pré-

1. Cf. *Archives nationales*, F³, II, 22. Seine. Correspondance entre le ministre de l'Intérieur et le préfet de la Seine.

Lettre du 19 février 1830.

Décision ministérielle du 26 août 1830.

voyant ainsi l'établissement des grands parcs qui devaient plus tard être ménagés dans la périphérie, Chabrol concluait : « la Ville... devra songer à établir « de grands jardins publics... on doit en préjuger la « nécessité... »

C'est à cette époque qu'on se préoccupa de reviser l'édit de décembre 1607 relatif aux saillies des maisons de Paris.

Les prescriptions de cet édit étaient à peu près tombées en désuétude ; « les étalages, enseignes, « tableaux et devantures envahissaient la voie publique, il devenait urgent d'y porter remède » (1).

Louis XVIII, ému des accidents nombreux causés par « la chute d'entablements, de corniches et d'« vents en plâtre », afin de remédier à la « difformité » provenant des « abus qui se sont introduits par suite « de l'inexécution des règlements » (2) décréta, en 1823, que les saillies ne pourraient excéder certaines dimensions, très restrictives d'ailleurs.

La section III de l'ordonnance, qui est relative aux grands balcons, est à citer tout particulièrement, pour montrer dans quel état d'esprit la réglementation nouvelle avait été élaborée.

Le roi décidait, en effet, que les grands balcons ne seraient autorisés qu'après une enquête *de commodo et incommodo* et seulement « dans les rues de 10 mètres « de largeur » ; et que « dans aucun cas, ils ne pour-

1. Cf. de Royou, *op. cit.*, p. 83.

2. Ordonnance du 24 décembre 1823. Cf. de Royou, *op. cit.*, pp. 84 et suiv.

« raient être établis à moins de 6 mètres du sol de la « voie publique », ceci, afin d'éviter que les hautes voitures ne détériorent ces balcons dans les rues dépourvues de trottoirs.

Une ordonnance de police du 9 juin 1824 (1) précisa les conditions d'application de cette nouvelle réglementation qui ne marquait qu'un changement peu appréciable à l'uniformité imposée par l'édit de 1607, puisqu'en parlant des façades des maisons de Paris, on pouvait les définir : « un mur lisse percé de trous » (2).

C'est cette législation qui devait présider à toutes les transformations de Paris accomplies sous le second Empire et nous verrons qu'elle s'accorde admirablement avec l'inexorable souci de ligne droite qui devait caractériser la plupart des réformes réalisées à cette époque.

Jusque-là, tous les souverains s'étaient donc préoccupés de l'embellissement de Paris : tantôt, en élevant des monuments dignes de retenir l'attention des visiteurs, tantôt en améliorant les voies de communication. Mais on n'avait, en somme, réalisé aucun projet véritablement complet, aucun travail de longue portée.

Les efforts s'étaient disséminés sur divers points de la capitale, celle-ci, du reste, n'avait cessé de

1. Cf. de Royou, *op. cit.*, pp. 91 et suiv.

2. Cf. Amédée de Tissot, *Paris et Londres comparées*, 1836, p. 6, p. 48.

s'agrandir et l'enceinte fortifiée s'éloignant de plus en plus du centre de la Ville, la tâche des réformateurs en avait été plus compliquée.

Le second Empire et la troisième République, avec un Paris s'étendant jusqu'à l'enceinte actuelle, disposant de terrains à construire, profitant des progrès du machinisme et ayant à leur disposition des ressources budgétaires plus considérables, pouvaient seuls entreprendre une œuvre importante.

C'est ce qui explique l'énorme travail qui a été accompli de 1848 à nos jours.

C'était du reste une nécessité pour Paris; Napoléon I^{er} avait voulu couvrir la Ville de monuments, Napoléon III voulut la transformer.

Il étudia personnellement la question et traça lui-même les grandes lignes de la réforme sur un plan.

Il se préoccupait, avant tout, de prévoir les moyens de réprimer les émeutes et on comprit, à ce moment, l'utilité à cet égard, de grandes voies comme la rue de Rivoli prolongée, comme les boulevards de Strasbourg et de Sébastopol.

Le préfet de la Seine, Haussmann, fut le grand collaborateur de l'Empereur; comme il devait l'écrire plus tard dans ses mémoires, ce qu'on voulait réaliser « c'était l'éventrement du vieux Paris, du quartier « des émeutes, des barricades et Napoléon III fut « enthousiasmé » quand le Préfet lui apprit qu'il était possible d'abaisser le plan d'eau du canal Saint-Martin et de couvrir ce canal en vue de l'établisse-

ment du boulevard de la Reine-Hortense [Richard Lenoir] « d'où l'on pouvait, au besoin, prendre à « revers tout le faubourg Saint-Antoine » (1).

Cette hantise de l'émeute ne fut cependant pas la seule cause des grandes opérations de voirie exécutées sous le second Empire ; mais, il était intéressant de mettre en relief ce nouveau motif d'influence sur l'esthétique de la Ville : motif pas tout à fait nouveau, d'ailleurs, car le gouvernement de 1840 avait eu la même préoccupation.

« Le centre de Paris est dans un si triste état de communication, qu'on peut en faire un véritable camp retranché tout à l'avantage des forces populaires... la raison d'Etat commande de ne pas laisser subsister un pareil champ de bataille » (2).

L'Empereur avait autant le désir d'améliorer la circulation que l'idée d'embellir la capitale : et c'est ainsi, que certaines rues nouvelles reçurent une largeur, qui, même aujourd'hui, ne correspond pas aux besoins de la circulation.

Lorsqu'il eut remplacé à la préfecture de la Seine, Berger par Haussmann, il reprit l'idée du moyen âge d'une « croisée de Paris » et l'effectua par l'exécution de la rue de Rivoli et des boulevards de Strasbourg et Saint-Michel ; remplaçant ainsi par des voies spa-

1. Cf. Marcel Poëte, *op. cit.*, p. 16.

2. Grillon, Callon, Jacoubet. *Etudes d'un nouveau système d'alignements et de percements de voies publiques faites en 1840 et 1841*, présentées au Conseil général des bâtiments civils le 8 août 1848, p. 17.

cieuses l'ancienne croisée formée par les rues Saint-Denis et Saint-Jacques et les rues Saint-Honoré et Saint-Antoine.

Il assura également des débouchés aux gares, aux Halles et réalisa ainsi en peu d'années une métamorphose complète de la Ville, adaptant l'antique cité, aux nécessités et aux besoins de la vie moderne ; et dans sa pensée, cette transformation devait embellir Paris.

On peut d'ailleurs ajouter que certaines des modifications apportées n'eurent que le seul but d'embellir la capitale. Si les besoins de la circulation amenèrent au croisement des grandes voies à créer de vastes places, comme la place de la République actuelle, la place du Châtelet, la place de la Bastille, on ménagea aussi, sur certains points des places « rayonnantes » (1) qui, dérivées de l'art des jardins ne procèdent que d'une idée d'embellissement ; à cet égard, les places de l'Etoile et du Trône [Nation] sont les deux 'plus typiques.

C'est encore dans cette pensée d'embellissement qu'on effectua d'importantes démolitions autour de l'église Saint-Germain-l'Auxerrois, afin de dégager la colonnade de Perrault ; et que la rue du Louvre fut largement ouverte.

Le percement de la rue de Rivoli, la construction des casernes Napoléon et Lobau, la démolition de l'ancien pont d'Arcole, l'abaissement de la chaussée

1. Cf. Marcel Poëte, *op. cit.*

du pont Notre-Dame et des rues et quâis y aboutissant, enfin le percement de l'avenue Victoria à l'emplacement des rues de la Tannerie et de la Vannerie, devaient remédier à l'étouffement de l'Hôtel de Ville et à l'étroitesse de la place de Grève qui ne répondait pas aux besoins de la maison commune.

Ces multiples transformations devaient soulever de nombreuses critiques. On peut, en effet, et avec juste raison, regretter la disparition de bon nombre de coins pittoresques et déplorer le triomphe éclatant de la ligne droite.

Sans nous arrêter aux reproches qui, à l'époque, furent adressés à Haussmann en raison des dépenses énormes qui étaient engagées, rappelons seulement, que pour faire face à ces dépenses, les emprunts durent se multiplier, et que la fièvre de l'expropriation s'empara de tous. On ne chercha plus alors qu'à se faire exproprier et il se créa même des agences d'expropriation chargées de trouver les moyens de faire attribuer une valeur plus élevée aux immeubles afin d'obtenir de la Ville une indemnité plus forte.

On ne peut cependant méconnaître l'utilité de la plupart de ces transformations; mais au point de vue esthétique, quel est donc ce besoin de symétrie qui guide Haussmann?

Pour quelles raisons l'église Saint-Germain-l'Auxerrois n'étant pas dans l'axe de la colonnade du Louvre, construire à côté de l'église, la mairie du I^{er} arrondissement dans un style tenant du gothique

et de la Renaissance et élever au milieu un beffroi gothique ?

Pourquoi couronner le monument du tribunal de commerce par un dôme destiné uniquement à terminer la perspective du boulevard Sébastopol ?

Et quel amour absolu de la ligne droite dans le tracé de la plupart des rues de cette époque : il semble qu'elles aient été dessinées « par des ingénieurs
« ou des géomètres à la manière d'un canal ou d'une
« voie ferrée. Au lieu de s'accommoder des accidents
« du sol, on les a nivelés. Au lieu de se servir des
« monuments, comme de décors heureusement placés,
« on a préféré les abattre. Aucun souvenir ne
« paraît demeuré de ces bâtisseurs habiles du moyen
« âge, qui ménageaient à travers les rues sinueuses,
« une succession rapide de perspectives variées, de
« tableaux sans cesse changeants, tels que nous en
« offrent encore les vieux quartiers de Lubeck, de
« Bruges ou de Nuremberg. Le charme de nos grands
« boulevards, tracés au xvii^e siècle sur les plans de
« Bullet et Blondel, fait paraître plus fastidieuse la
« monotonie des boulevards de Strasbourg et de
« Sébastopol, des rues La Fayette et d'Allemagne
« qui, pendant plusieurs kilomètres, suivent une
« allée rectiligne. Les places ont été créées comme
« les rues. Les places anciennes étaient des espaces
« clos, situées en dehors des grandes voies de circulation,
« encadrées de monuments décoratifs.....
« Aujourd'hui, elles ne sont plus que des carrefours

« de passage faisant communiquer plusieurs percées » (1).

Nous reviendrons d'ailleurs sur ces tracés inexorablement rectilignes quand nous étudierons les difficultés survenues à propos de la place des Victoires (2).

Nous devons néanmoins reconnaître que le souci de la symétrie s'exerça d'une manière très heureuse et très artistique sur certains points de la capitale. L'Etat ou la ville de Paris eurent fréquemment la pensée de créer des ensembles architecturaux intéressants quand ils vendirent les terrains provenant des expropriations. Les servitudes, de droit privé, qui furent à cet égard imposées aux acquéreurs, méritent d'être signalées d'une façon toute particulière.

Examinons donc ces servitudes, dont un grand nombre subsiste encore à l'heure actuelle.

C'est d'abord l'aspect des alentours du palais de l'Elysée qui est réalisé par une délibération de la Commission municipale de Paris en date du 20 février 1852, autorisant le préfet de la Seine à conclure avec divers propriétaires riverains de l'avenue Gabriel une convention aux termes de laquelle leurs immeubles devaient être grevés de certaines servitudes d'architecture ; la Ville consentait, en retour, à supprimer le fossé qui bordait la partie de l'avenue

1. Paul Léon, « Maisons et rue de Paris », *Revue de Paris*, 15 août 1910, pp. 860 et suiv.

2. Voir *infra*, pp. 161 et suiv.

Gabriel comprise entre le palais et la rue Boissy-d'Anglas du côté opposé aux Champs-Élysées (1).

Cet ensemble était complété par un décret du 18 juillet 1860, déclarant d'utilité publique l'ouverture de la rue de l'Élysée en spécifiant que sur le côté opposé au palais, les constructions seraient « symétriques et d'une hauteur limitée » conformément au plan annexé.

De même, au moment où les abords de l'Hôtel de Ville furent dégagés, une délibération du Conseil municipal du 18 juin 1852, précisa que « la revente
« des terrains en bordure de la place, sur le devant
« de l'Hôtel de Ville aurait lieu par lots, à peu près
« d'égale largeur et à condition que les maisons à
« construire n'excéderaient pas 16 mètres de hauteur,
« mesurés du trottoir jusqu'au-dessus de l'entable-
« ment, divisés en quatre étages au plus ; qu'elles
« auraient des façades en pierre de taille, avec corni-
« ches, balcons et fenêtres ornées de moulures sail-
« lantes et que les constructions de l'étage sous
« comble ne pourraient, sur aucun point, sous quel-
« que forme et quelque nom qu'elles se produisent,
« dépasser le plan du rampant dudit comble » (2).

Un procès-verbal d'enchères pour la vente des terrains appartenant à la Ville, du 21 juillet 1865 insistait sur cette servitude de droit privé.

Un décret du 15-22 novembre 1853 créa la place du

1. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 17.

2. Cf. Recueil Taxil, *op. cit.*, pp. 18 et 19.

Louvre et la rue du Louvre entre la Seine et la rue de Rivoli ; un contrat de vente du 1^{er} mai 1857 nous apprend que la Ville imposa aux acquéreurs des terrains riverains, l'obligation de se conformer aux façades des maisons de la rue de Rivoli (1).

Lorsque la ville expropria pour créer la place Saint-Michel, elle revendit les terrains riverains en forçant à construire suivant une architecture déterminée (2).

Enumérons simplement les servitudes imposées aux acquéreurs de terrains détachés du Bois de Boulogne, en vertu de la loi du 2 mai 1855 et aliénés par la ville de Paris (3). L'obligation de construire des maisons symétriques et d'établir devant des parterres uniformes, prévue par le décret du 11 septembre 1860 relatif au rond-point des Champs-Élysées qui ajoutait que l'Administration municipale était autorisée à recourir à l'expropriation pour la réalisation de ce projet qui ne fut, du reste, pas complètement exécuté.

Notons les servitudes *non ædificandi* imposées par la Ville, quand elle vendit à M. Péreire, le 14 janvier 1861, une certaine étendue de terrain retranchée du Parc Monceau ; ou quand elle aliéna des terrains

1. Voir *infra*, pp. 145 et suiv.

2. Cf. Contrat de vente par la ville de Paris, d'un lot de terrain communal situé place du Pont Saint-Michel à l'angle du quai des Grands-Augustins, 26 mai 1858, Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 23.

3. Boulevards Lannes et Suchet, avenues Ingres, Raphaël et Henri Martin, Chaussée de la Muette, boulevards Beauséjour et de Montmorency. Cf. Procès-verbal d'enchères du 4 décembre 1858 et décision du jury du 14 juillet 1860, Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 23.

situés avenue du Trocadéro, rues Debrousse et Gaston-de-Saint-Paul (1).

Citons encore l'obligation pour les propriétaires riverains de la place de l'Europe, dont l'alignement avait été modifié par décret du 30 juin 1859, de conserver une certaine étendue en bordure de la place à l'état de jardins, clos par des grilles d'un modèle déterminé (2).

En vendant deux terrains rue Papin, à droite et à gauche du théâtre de la Gaité, l'administration municipale imposa aux acquéreurs l'obligation d'y élever des maisons de même architecture que le théâtre, de manière à compléter l'ensemble monumental (3).

Un décret du 3 mai 1854, relatif à la formation des abords du Louvre ayant déclaré d'utilité publique la création de la place du Théâtre-Français, et l'ouverture de l'Avenue de l'Opéra jusqu'à la rue de l'Echelle; lorsque la ville, à la suite d'expropriations, aliéna les terrains riverains, elle imposa une façade déterminée (4); et nous pouvons encore signaler l'obligation de construire des maisons d'une « architecture analogue à celle des bâtiments des hôtels des Etats-

1. Cf. Contrat de vente du 26 août 1867 et convention entre l'Etat et la Ville du 27 octobre 1868, Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 30.

2. Cf. Contrat de vente du 22 février 1868, Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 31.

3. Cf. Contrat de vente du 17 juin 1864, Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 29.

4. Cf. Contrat de vente, 12 juin 1867, Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 29.

Majors » (Préfecture de Police et Etat-Major des Sapeurs-Pompiers) imposée aux acquéreurs de terrains situés boulevard du Palais (1).

Nous devons surtout détacher de cette énumération trois ensembles de servitudes, qui subsistent encore à l'heure actuelle et ont récemment fait l'objet de difficultés : il s'agit des servitudes de droit privé qui régissent les aspects de la place de l'Opéra, de la place de l'Etoile et de la rue de Rivoli prolongée (2).

La symétrie des constructions de la place de l'Opéra, qui, un instant, a pu paraître menacée (3), est réglementée par le décret du 29 septembre 1860 qui, déclarant d'utilité publique la création du théâtre de l'Opéra, déclara également d'utilité publique la formation autour du monument d'un ensemble de rues nouvelles où les immeubles devaient être assujettis « à des façades obligatoires, conformes au dessin coté soumis à l'enquête » (4).

1. Cf. Contrat de vente, 21 avril 1869, Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 31.

2. Pour cette dernière, nous renvoyons à la partie spéciale de notre étude qui traite de cette question.

Voir *infra*, pp. 145 et suiv.

3. Cf. Proposition de M. Emile Massard relative aux aspects de Paris et à l'observation des lois-règlements et servitudes concernant le style et la hauteur des maisons.

Conseil municipal, 22 mars 1909, n° 7.

4. Cette servitude s'applique aux voies suivantes :

Rue Auber, côté impair, entre le boulevard des Capucines et la rue Boudreau ;

Rue Scribe ;

Rue Halévy ;

Rue Glück ;

Quant à la place de l'Etoile : c'est aux termes d'une loi du 22 juin 1854 et d'un décret du 13 août suivant que les propriétaires riverains furent astreints à construire des maisons « complètement uniformes « quant à leur élévation et leur décoration extérieure » (1).

La description était minutieuse et était encore précisée par des plans.

Signalons cependant, qu'il ne s'agissait que des « constructions prenant aspect direct tant sur la place « que sur les parties des voies rayonnantes comprises « entre la place et la rue circulaire » (2).

Il était en outre prévu que ces maisons, où « aucun « genre de commerce ou d'industrie », ne pouvait être exercé, sauf autorisation spéciale du Préfet de la Seine, devaient être bordées sur la place, de parterres d'agrément séparés de la voie publique par des grilles d'un même modèle.

Rue Meyerbeer ;

Place de l'Opéra, au nord du boulevard des Capucines ;

Boulevard des Capucines, côté nord entre la rue Scribe et la rue de la Chaussée d'Antin.

En 1868, l'obligation était imposée aux riverains de la partie de la place de l'Opéra située au sud du boulevard des Capucines et aux riverains de l'avenue de l'Opéra entre la place et la rue Louis-le-Grand.

Cf. Décret du 29 septembre 1860.

Contrats de vente du 3 janvier 1867 et du 5 décembre 1868.

Décision du jury d'expropriation du 12 mars 1868.

Recueil Taxil, *op. cit.*, pp. 26 et 27.

1. Cahier des charges du 19 juin 1860.

Cf. Recueil Taxil, *op. cit.*, pp. 21 et suiv.

2. Voir *infra*, p. 139.

Toutes ces dispositions, sauf celle relative à l'uniformité, s'appliquaient également aux immeubles de l'avenue du Bois de Boulogne.

Ce n'est pas seulement au moyen de l'établissement de servitudes de droit civil qu'on devait influencer, au second Empire, sur l'aspect esthétique de la Ville ; le décret du 27 juillet 1859 (1) qui remplaçait la déclaration royale du 10 avril 1783 et les lettres patentes du 25 août 1784, quoique élaboré dans un intérêt de salubrité, devait encore contribuer à modifier cet aspect.

Ce décret réglementait la hauteur des maisons : il accordait 11 m. 70 de hauteur pour les rues larges de moins de 7 m. 80, 14 m. 60 pour celles de 7 m. 80 à 9 m. 75 et 17 m. 55 de hauteur pour les rues de 9 m. 75 et au-dessus.

Deux décrets du 1^{er} août 1864 (2) et du 18 juin 1872 (3) vinrent ajouter que la hauteur pouvait être au maximum de 20 mètres dans les rues et boulevards de 20 mètres de largeur et au-dessus à condition toutefois de ne pas faire plus de 5 étages carrés au-dessus du rez-de-chassée ; et nous voyons reparaître le souci de symétrie de l'époque : cette tolérance était accordée par l'autorité municipale « en vue du raccordement et de l'harmonie des lignes de construction ».

L'article 6 imposait pour la première fois la hauteur de 2 m. 60 pour les étages et l'article 7 prévoyait que

1. Cf. de Royou, *op. cit.*, pp. 284 à 288.

2. Cf. de Royou, *op. cit.*, p. 290.

3. Cf. de Royou, *op. cit.*, p. 299.

le profil du comble ne pouvait dépasser une ligne inclinée à 45°.

La principale des modifications apportées par le décret de 1859 consistait dans la réglementation de la hauteur des maisons, non pas seulement en bordure des voies publiques, mais aussi dans les cours et espaces intérieurs.

La troisième République ne devait, jusqu'à la fin du xix^e siècle que continuer l'œuvre du second Empire en ce qui concerne l'embellissement de la Capitale ; Alphand, directeur des travaux de Paris, eut sur ce point les mêmes vues qu'Haussmann ; aussi, les critiques adressées aux procédés de l'Empire ont donc toute leur valeur à ce moment.

Ce sont encore les mêmes projets grandioses qui dès 1878, lui font établir un plan, par arrondissement, des travaux à entreprendre [teinte rouge], ou à abandonner [teinte verte], et qui amenèrent dans la ville la réalisation de nouvelles percées qui devaient fortement grever le budget communal.

La mise au concours des projets d'édifices municipaux permit cependant de doter Paris de plusieurs œuvres remarquables et c'est le Préfet de la Seine, Ferdinand Duval, qui donna l'ordre d'embellir l'aspect des jardins publics au moyen de statues allégoriques ; il ne pouvait prévoir l'abus des statues de toutes sortes qui devait se faire sur les voies publiques de Paris (1), abus auquel on cherche d'ailleurs à remédier actuellement.

1. Cf. Recueil des promenades et jardins, œuvres d'art, fontaines,
Magny

Nous pouvons encore noter à cette époque l'établissement d'une importante servitude architecturale de droit privé.

Par un décret du 14 avril 1886, le dégagement des abords de l'ancienne Halle aux Blés, fut déclaré d'utilité publique afin de permettre d'y installer la Bourse du commerce.

En même temps que la Bourse du commerce les terrains expropriés et non utilisés entre le monument et la rue du Louvre étaient cédés à bail, à charge pour le locataire de construire « des bâtiments à
« l'usage du commerce et de l'industrie, conformé-
« ment aux dispositions générales des plans, coupes
« et élévations annexés » (1). Le preneur s'obligeait, en outre, expressément à entretenir « en bon état de
« conservation de propreté et de fraîcheur les peintu-
« res et façades des divers bâtiments qui devront
« conserver leur caractère monumental et ne pour-
« ront dès lors recevoir ni enseignes, ni affiches, ni
« autres saillies de nature à leur enlever ce carac-
« tère ».

L'ordonnance de 1823 décidait toujours, à ce moment, des saillies des maisons et la hauteur des immeubles était réglementée par le décret de 1859.

On reconnut cependant à la fin de 1881 qu'il devenait indispensable de procéder à la révision de ce dernier décret. Une Commission fut chargée de

statues et monuments ornant les promenades et voies publiques de Paris, *Publication de la ville de Paris*, 1^{er} mai 1910.

1. Cf. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 32.

ce travail. On reprochait au décret de 1859, nous apprend un des membres de cette Commission (1), de ne pas être assez précis ; « les avantages que l'on devait espérer recueillir... » de son application avaient été, « en partie, du moins, paralysés par l'avidité des spéculateurs et des constructeurs de groupes de maisons, cités, passages et voies privées... ».

On aboutit ainsi au décret du 23 juillet 1884 que nous étudierons en même temps que le décret du 13 août 1902 actuellement en vigueur (2).

Nous verrons également à ce moment les réformes apportées au décret du 22 juillet 1882 qui avait abrogé les dispositions de l'ordonnance royale du 24 décembre 1823 sur les saillies.

Ce décret de 1882, qui avait été motivé « par les « changements considérables apportés aux conditions de circulation, par la création de voies plus « larges, par l'établissement de trottoirs au devant « des murs de face et par la transformation des « chaussées » avait amené l'Administration municipale à étudier et à préparer des dispositions « qui « tout en garantissant la sûreté et la liberté de la circulation, donnaient plus de latitude aux constructeurs, aux commerçants en boutique ou en appartement » (3).

C'était donc « dans le but de laisser le plus de lati-

1. M. de Royou, commissaire voyer principal de la ville de Paris. Cf. de Royou, *op. cit.*, pp. 343-344.

2. Voir *infra*, p. 59.

3. M. de Royou, *op. cit.*, annexe, p. 338.

« tude possible aux constructeurs, soit dans l'aménagement des appartements, soit dans la décoration « ou la disposition des façades » qu'on permettait, par exemple, l'établissement de « Windows » aujourd'hui jugés bien mesquins (1).

On ne manquait pas en outre de faire ressortir que le décret de 1882 présentait sur l'ordonnance de 1823 « ce grand avantage que les saillies étaient d'après « leur nature classées d'une manière bien nette et « bien définie suivant qu'elles font partie intégrante « de la construction... ou suivant qu'elles n'en font « pas partie » (2); ce qui évitait le doute qui aurait pu exister au point de vue de la juridiction compétente (3).

Nous pouvons compléter cet exposé des préoccupations de la « beauté de Paris », sous la troisième République, en ajoutant que c'est à cette époque que fut promulguée la loi sur le classement des monuments historiques (4) et nous terminerons notre étude historique par quelques indications sur la période actuelle, qui, de 1896 au moment où on entreprit la révision du décret de 1882 (5), à nos jours, marque, sinon le début, du moins une orientation nouvelle dans le souci des aspects esthétiques de la ville de Paris.

1. Voir *infra*, p. 88.

2. M. de Royou, *op. cit.*, annexe, p. 339.

3. Voir *infra*, p. 131.

4. Loi du 30 mars 1887. Voir *infra*, pp. 97 et suiv.

5. Voir *infra*, pp. 59 et suiv.

CHAPITRE III

DE NOS JOURS

L'art est resté pendant de longues années un luxe hors de la portée des foules : mais, ainsi que le luxe lui-même, il s'est démocratisé. Le public apprécie aujourd'hui ce qui est beau ; et il est curieux de voir cette transformation s'opérer au xx^{e} siècle qui s'annonce cependant comme un siècle avant tout pratique et utilitaire.

Après les besoins essentiels, de sécurité, de salubrité, c'est un nouveau besoin qui se fait sentir. Le développement de l'instruction dans les masses amène forcément le souci de l'augmentation du bien-être ; la foule veut un idéal, elle le demande à l'art.

Les aspects des rues de la capitale ne sont qu'une des formes de cet art ; et si, au temps de Balzac, un « petit nombre seulement d'amateurs » s'y intéressait, ce sont aujourd'hui presque tous les Parisiens qui observent et apprécient les changements que l'on apporte à l'esthétique de leur Ville.

Et qu'on ne traite pas de retardataires et d'ennemis

du progrès ceux qui se sont émus de certains de ces changements !

Il n'était certes pas besoin de fonder une « Société du Paris Nouveau » pour lutter contre l'influence de la « Commission du Vieux Paris » ; car ceux qui sont épris des vieux aspects de la capitale n'ont jamais eu l'idée de faire obstacle à son développement.

Ils demandent seulement que dans une cité ayant un passé artistique et historique comme Paris, on ne mutile pas ce passé et on ne détruise pas tout souvenir.

Il n'est pas nécessaire de réaliser la conception géométrique des villes américaines et le nouveau Paris peut avoir sa place aux côtés de l'ancien. Mais, peut-on, au nom du progrès, admirer le voisinage dans la perspective du Pont-Neuf et de la Pointe de la Cité de flamboyantes carcasses de fer aux couleurs criardes ?

Nous reviendrons spécialement (1) sur le rôle des Commissions instituées, depuis peu, à l'Hôtel de Ville en vue de sauvegarder nos aspects esthétiques et en vue d'appliquer la législation récente, soucieuse enfin de protéger notre patrimoine esthétique ; et nous insisterons dans un chapitre particulier (2), sur les réformes apportées, par le décret du 13 août 1902, à la réglementation des saillies et de la hauteur des maisons dans Paris.

1. Voir *infra*, pp. 118 et suiv.

2. Voir *infra*, 2^e partie. p. 59.

Nous voulons simplement noter, pour l'instant, les efforts que l'on fait actuellement en vue de réaliser des perspectives architecturales destinées à contribuer à l'embellissement de la Capitale.

En 1902, au moment où il était question du lotissement d'une partie désaffectée des fortifications, la « Commission du Vieux Paris » (1) eut la satisfaction de constater que l'Administration municipale s'était efforcée dans ses projets de tirer le meilleur parti possible des terrains tant au point de vue de l'embellissement de la Ville que de celui de la bonne gestion de ses finances.

La Commission félicitait l'Administration de s'être donné « pour tâche rigoureuse et absolue de faire, « de ces nouveaux territoires venant ainsi s'incorporer à la Ville, un quartier qui fût véritablement digne de la capitale et digne surtout du merveilleux cadre qui l'entoure : c'est-à-dire du Bois de Boulogne, de la Muette et des larges et somptueuses avenues qui y conduisent » (2).

Elle reconnaissait qu'on s'était inquiété d'éviter, pour les voies nouvelles la monotonie de la ligne droite et la symétrie banale des constructions à y édifier : « c'est ainsi que des voies obliques étaient prévues, créant des perspectives inattendues sur le bois, « réservant des ronds-points, des carrefours, dont le

1. Nous reviendrons sur la composition et le but de la Commission du Vieux Paris. Voir *infra*, pp. 122 et suiv.

2. Procès-verbaux de la « Commission du Vieux Paris ». séance du 13 mars 1902.

« pittoresque devait s'écarter de toute uniformité ».

Les lots auraient été de superficie variable et enfin, toute installation de maison de commerce devait être interdite afin d'éviter « les enseignes et affiches de
« de toutes sortes et de toutes couleurs, susceptibles
« de nuire à l'esthétique des avenues à créer ».

L'initiative était intéressante, et il est naturel que la Commission du Vieux Paris y ait adhéré de suite, en signalant que c'était « la première fois que la créa-
« tion d'un quartier nouveau était étudiée avec un
« souci aussi artistique ».

L'Administration municipale devait persévérer dans cet ordre d'idées, et nous pouvons citer, à ce propos, les conditions particulières imposées aux acquéreurs des terrains provenant du lotissement du Champ-de-Mars.

Ces conditions qui comprennent pour une partie des terrains situés en façade sur le parc et les voies d'accès une servitude *non ædificandi*, prévoient également que « les constructions édifiées en bordure du
« parc auront une hauteur maxima de 15 mètres
« jusqu'au-dessus de la corniche et de 20 mètres, toit
« compris, tant sur les rues que sur le parc » ; et l'Administration précise que « pour garantir l'exécu-
« tion des clauses, les propriétaires des terrains
« seront tenus de soumettre à son approbation, avant
« tout commencement d'exécution, les plans des con-
« structions projetées ».

Notons enfin la proposition faite par M. Bonnier,

architecte voyer en chef de la ville de Paris (1), en vue de la création d'une « place décorative » à la jonction des boulevards Haussmann, Montmartre et des Italiens.

M. Bonnier pense que « l'aboutissement de l'effort « consacré par la Ville de Paris depuis de longues « années à la réunion des deux grandes voies de circulation centrale mérite une consécration marquée. « Depuis longtemps, aucune tentative d'aménagement décoratif de nos places publiques n'a été faite. « La dernière, celle de la place de la République, s'est « bornée à l'installation d'une statue et de quatre mâts « décoratifs, sans qu'il ait été rien essayé pour le « cadre architectural qui tient, à si juste titre, une « importance capitale sur les places des Victoires, des « Vosges et Vendôme ». Et il demande que « pour « donner à sa proposition les conséquences artistiques « désirables, soit mise au concours la composition « architecturale de la place projetée, tant pour le plan « d'ensemble que pour les façades des immeubles qui « l'entoureront ».

Dans sa séance du 2 décembre 1910, le « Comité technique et d'esthétique » de la Préfecture de la Seine (2) a décidé de charger une sous-commission

1. Cf. Proposition de M. Bonnier, 25 septembre 1909, *Mémoire du préfet de la Seine au Conseil municipal du 27 octobre 1909*, n° 14, annexe 3.

2. Nous reviendrons sur la composition et le but de ce comité, Voir *infra*, pp. 117 et suiv

du soin d'étudier les conditions de la mise au concours de cette place.

Nous enregistrons cette intervention, comme de bon augure, pour la sauvegarde et le développement des aspects esthétiques de Paris, au moment surtout où la Ville vient de contracter un emprunt de 900 millions destiné à l'exécution de grands travaux dans la Capitale (1).

1. Loi du 30 décembre 1909.

DEUXIÈME PARTIE

LE DÉCRET DU 13 AOUT 1902 PORTANT RÈGLEMENT SUR LES HAUTEURS ET LES SAILLIES DES BATIMENTS DANS LA VILLE DE PARIS

CHAPITRE PREMIER

ÉLABORATION DU DÉCRET DU 13 AOUT 1902

Le décret du 22 juillet 1882 portant règlement sur les saillies permises dans la ville de Paris et le décret du 23 juillet 1884 portant règlement sur la hauteur des maisons, les combles et les lucarnes ont été abrogés et remplacés tous deux par le décret du 13 août 1902. Il semble donc inutile de faire une étude particulière de ces deux décrets ; mais en examinant la législation actuelle nous rapprocherons les textes afin de nous rendre compte des modifications (1).

1. Cf. pour les textes : Recueil de règlements concernant le service des alignements, etc., Chaix, 1890. M. Jourdan, *Publication de la Préfecture de la Seine*, pp. 34 à 62.

Nous insisterons d'abord sur les conditions dans lesquelles le décret de 1902 a été élaboré ; mais auparavant, il est nécessaire de préciser que les règlements de voirie sont tous pris par application du décret du 26 mars 1852 relatif aux rues de Paris (1), décret qui oblige les constructeurs « à se soumettre aux prescriptions faites dans l'intérêt de la sécurité publique et de la salubrité ».

Le préfet de la Seine est donc en mesure de refuser une autorisation de bâtir : si l'immeuble projeté, constitue une gêne pour la circulation par des saillies exagérées, si le cube d'air et l'accès de la lumière ne donnent pas satisfaction aux prescriptions d'hygiène, mais il ne peut s'opposer à une construction sous le simple prétexte d'esthétique ; nous relaterons, à cet égard, la jurisprudence du Conseil d'Etat qui refuse au préfet de la Seine le droit de prescrire des conditions *uniquement en vue de l'ornementation* (2).

Il est cependant incontestable que les limites dans lesquelles les règlements de voirie enferment les architectes, exercent une influence considérable sur l'esthétique de la Cité ; et c'est non seulement l'ornementation des façades et la décoration des immeubles mais l'aspect général et les perspectives esthétiques qui sont ainsi réglementées.

On trouve trace de cette préoccupation artistique à

1. Voir *infra*, pp. 133 et suiv.

2. Conseil d'Etat, affaire. Delondre, 7 avril 1859. Voir *infra*, p. 138.

tous les instants de l'élaboration du décret de 1902. Dès le moment où l'Administration, visant principalement le décret de 1882 sur les saillies des maisons, réclamait en 1896 un nouveau règlement, c'est sur des motifs d'art qu'elle se basait.

« Cette réglementation, qui remonte à près de
« quatorze ans, disait-elle, n'est plus en rapport, du
« moins dans certaines parties, avec les progrès de
« la construction et les besoins du commerce pari-
« sien. En raison de la cherté toujours croissante du
« prix des terrains, les propriétaires ne consentent
« pas, en général, à se retraiter sur leur propre
« domaine, pour établir, sur les façades de leurs
« immeubles, des *saillies plus accentuées et plus mou-
« vementées qui donneraient aux maisons une physio-
« nomie moins banale et contribueraient ainsi à l'em-
« bellissement de la ville »* (1).

Pour étudier les réformes nécessaires, une Commission fut constituée par arrêtés préfectoraux des 13 juin et 9 novembre 1896. Cette Commission, présidée par le préfet de la Seine, comprenait des conseillers municipaux de Paris, des ingénieurs et principalement des architectes ; elle nomma une Sous-Commission, qui prit le nom de « Sous-Commission administrative des saillies », tint sa première séance le 27 novembre 1896 et témoigna

1. Huet, directeur des travaux de Paris, Rapport au préfet de la Seine, 20 mai 1896.

Documents relatifs à la revision des décrets de 1882 et 1884 réunis par M. Jourdan, *Publication de la Préfecture de la Seine*, p. 2.

de suite de son souci artistique (1). A la dernière séance, la dixième, en date du 5 mars 1897, M. Louis Bonnier, architecte voyer, présentait un rapport sur ses travaux ; il est intéressant de consulter ce rapport pour se rendre compte des idées générales qui ont présidé à l'élaboration du décret de 1902, en ce qui concerne du moins, la réglementation des saillies (2).

M. Bonnier constatait, avec la Sous-Commission, que si le décret de 1882 avait été sérieusement étudié par des hommes compétents, il ne répondait plus aux besoins modernes. La voirie, en 1882, avait eu la préoccupation, en interdisant les saillies trop accentuées, d'éviter les accidents ; or l'emploi actuel du fer et de l'acier permettait de réaliser facilement aujourd'hui ce qui, autrefois, était considéré comme dangereux.

On pouvait donc espérer que les grandes avenues pourraient obtenir « quelques concessions de saillies « correspondant mieux à leurs dimensions » et le rapporteur ajoutait : « La création du quartier de « l'avenue de Villiers, les travaux de transformation « de Paris, l'exemple des autres capitales, les besoins « de confort et aussi, disons-le, l'esprit artistique « français qui sommeille quelquefois, mais se réveille « toujours, ont fait voir, que, après tout, l'esthétique

1. Cf. Procès-verbaux des séances.

Documents, *op. cit.*, pp. 19 à 54.

2. Cf. Bonnier, Rapport sur les travaux de la sous-commission administrative, Documents, *op. cit.*, pp. 55 à 60.

« est pour un peuple, non un luxe, mais un besoin et
« un droit, au même titre que l'hygiène.

« Certaines avenues sont pourvues de zones *non*
« *œdificandi* qui les bordent de verdure ; et déjà,
« dans les âmes artistes, se lève la vision lointaine
« d'une capitale forçant énergiquement les construc-
« tions, dans toutes les rues, même les plus mal-
« saines et les plus étroites — surtout les plus mal-
« saines et les plus étroites — à reculer leurs façade
« des à quelques mètres en arrière de l'alignement,
« précisé seulement par des grilles : élargissant avec
« les voies, le domaine de la santé publique, créant
« des bandes verdoyantes au pied des constructions
« dont les saillies seraient alors libres de toute dis-
« cussion et se silhouetteraient à l'aise. On entrevoit
« les trottoirs débarrassés, au profit des passants de
« tout ce dont les encombrent aujourd'hui les bouti-
« quiers, égayés par des dallages de couleur, meublés
« d'édicules et de kiosques franchement différents,
« pittoresques de coloration et de forme ; une lumière
« vraiment abondante distribuée largement le soir
« par des appareils artistiques, non alignés et de
« modèles variés ; enfin de chaque côté des voies
« élargies dans les arbres, des architectures étudiées
« par des architectes. »

Le rêve est évidemment séduisant et cette artistique conception des aspects de la Capitale peut être défendable, au même titre que les ensembles harmonieux résultant de la symétrie des lignes et des sail-

lies, comme nous les trouvons place de la Concorde, rue de Rivoli ou placé Vendôme.

Le décret de 1902 ne devait pas amener la réalisation complète de ces idées ; mais nous les notons, parce qu'elles montrent bien l'état d'esprit qui a poussé à l'élaboration du nouveau texte : on voulait surtout réagir contre les limites étroites dans lesquelles le décret de 1882 enfermait les architectes.

Au rapport de M. Bonnier, était joint un projet de décret qui fut discuté par la Commission administrative des saillies dans les séances des 15 et 22 février et 8 mars 1897. Entre temps, le projet fut examiné par la sous-commission d'un comité technique ; le travail occupa quatorze séances : dès la première la Sous-Commission précisa les principes qui devaient à son avis se retrouver dans le nouveau texte.

L'Administration pouvait, semble-t-il, exiger :
« qu'on ne gêne pas la circulation (1), qu'on ne menace
« pas la sécurité, qu'on tienne compte des condi-
« tions d'éclairage pour les propriétés voisines. En
« dehors de ces devoirs d'utilité publique, l'Adminis-
« tration devait montrer en faveur de l'effet artistique
« une certaine tolérance ».

Dans la première séance du Comité technique, le 28 juin 1898, M. Boileau, architecte, présenta un rapport au nom de la Sous-Commission.

M. Boileau insistait encore, dans ce rapport, sur

1, Cf. Procès-verbal de la Commission administrative des saillies, n° 1, 11 juillet 1896, Observation de M. Bouvard. Documents, *op. cit.*, p. 79.

l'origine du projet de revision : « les artistes et les
« hommes de goût se plaignaient du peu de variété
« des maisons élevées dans les voies nouvelles et de
« leur insignifiance décorative. Quelques-uns de nos
« honorables conseillers municipaux, chargés d'en-
« quêtes à l'étranger, avaient été frappés de certains
« aspects pittoresques des habitations, à Bruxelles, à
« Londres, à Vienne, dans quelques villes allemandes
« et ils avaient, à leur retour, réclamé que des libertés
« analogues à celles dont jouissaient les construc-
« teurs étrangers fussent permises aux constructeurs
« parisiens.

« Ces réclamations ont été admises avec faveur ;
« des tolérances ont été accordées, d'abord un peu
« étroites, qui permettaient seulement d'établir sur
« des balcons, des vérandas vitrées avec des ossa-
« tures en fer et en tôle ; on s'est aperçu que ces
« sortes d'objets ne pouvaient guère fournir des
« expressions artistiques susceptibles d'être considé-
« rées comme des embellissements des façades ; il a
« été alors permis d'avancer des constructions en
« pierre sur des encorbellements, et déjà, s'élèvent
« de toutes parts des habitations, même de simples
« maisons de rapport qui se distinguent des vieilles
« constructions de ce genre par des aspects infiniment
« plus gais.

« Les décors que les architectes ont pu créer, grâce
« aux tolérances de la voirie, sont évidemment de
« valeurs très diverses, mais à en juger par les meil-
« leurs ou même par ceux qui sont seulement étudiés

« avec soin, on est en droit de croire à une manière
« d'art d'une certaine originalité applicable aux mai-
« sons banales... (1). »

Le Comité technique délibéra sur le texte qui lui était soumis, et une quatrième rédaction du projet de décret fut adressée au Préfet de Police qui ne présenta qu'une seule observation relative à la protection des passants contre la chute d'éclats de verre provenant des marquises vitrées, au moyen de grillages métalliques (2).

Il ne s'agissait jusqu'à présent que de reviser le décret de 1882 sur les saillies ; mais ce projet devait fatalement entraîner la modification du décret de 1884 « sur la hauteur des maisons, les combles et les lucarnes dans la ville de Paris ».

On devait également s'occuper de la révision du décret du 28 juillet 1874, relatif aux droits de voirie afférents aux constructions et à leurs saillies : mais nous laisserons complètement de côté cette dernière question.

Un rapport du Directeur administratif des Services d'architecture et des promenades et plantations signala dès le 28 septembre 1897 au Préfet de la Seine qu'il était opportun de reviser un décret qui n'était

1. Rapport de M. Boileau, sur les travaux de la sous-commission du Comité technique.

Documents, *op. cit.*, pp. 154 à 165.

2. Cf. Lettre au préfet de Police, 11 mars 1899.

Réponse au préfet de la Seine, 5 mai 1899.

Documents, *op. cit.*, pp. 215-216.

plus « en rapport, dans certaines parties du moins, « avec les progrès de l'art de construire et les nécessités de l'hygiène publique » (1). Un arrêté préfectoral du 16 octobre 1897 chargea de ce travail la Commission qui avait révisé le décret sur les saillies. Elle se réunit le 23 novembre 1897 et le Président définissait aussitôt son but, « donner aux constructions le moyen de produire des effets artistiques tout en sauvegardant la salubrité ».

La Sous-Commission administrative des hauteurs qui fut nommée se mit de suite à l'œuvre et tint vingt-huit séances.

A la dernière, le 23 janvier 1899, M. Bonnier, architecte voyer, lut le rapport, dont il avait encore été chargé au nom de la Sous-Commission. Dès le début, il déclarait que « l'examen et surtout la pratique journalière du décret de 1884 montraient vite que ses prescriptions ne s'accommodaient plus que de « façon très lointaine avec les besoins actuels de la « construction parisienne » (2) et il traçait la besogne de la Commission : « il ne s'agit plus comme il y a « deux ans de l'étude relativement peu grave de « concessions à faire aux besoins de décoration. « Qu'étaient, en réalité, quelques centimètres de plus

1. Rapport de M. Bouvard à M. de Selves, préfet de la Seine; 28 septembre 1897.

Documents, *op. cit.*, p. 249.

2. Rapport de M. Bonnier, sur les travaux de la sous-commission administrative des hauteurs.

Documents, *op. cit.*, p. 298.

« ou de moins abandonnés sur le domaine public
« aux constructeurs, chercheurs de pittoresque, en
« comparaison de la matière nouvelle et si délicate
« soumise à nos études ? Nous avons à régler
« la hauteur des maisons, les dimensions des cours,
« à distribuer aussi heureusement que possible l'air
« respirable aux poumons de Paris » et M. Bonnier
insistait sur la pensée de la Sous-Commission qui
devait être l'idée directrice du nouveau décret : « Nous
avons essayé d'introduire partout la *proportionnalité*
entre le cube bâti et le cube respirable, la *proportion-*
nalité entre la hauteur des façades et la largeur des
rues, la *proportionnalité* qui n'est au fond qu'une des
formes de l'équité ».

Dans ses séances des 23 et 27 mars 1899, la Commission administrative discuta et approuva le projet de règlement présenté par la Sous-Commission. Le projet vint ensuite devant la sous-commission du Comité technique, et, de même, que pour le décret relatif aux saillies, M. Boileau fut chargé de présenter, le 11 juillet 1899 un rapport sur les travaux de cette sous-commission.

Le Comité technique, dans sa séance du 27 juillet 1899, adopta alors une quatrième rédaction du projet de décret sur la hauteur ; puis, conformément aux désirs exprimés par les diverses Commissions, les prescriptions des deux nouveaux décrets [saillies et hauteurs] furent réunies dans un seul règlement et, le 20 octobre 1899, le Préfet de la Seine soumettait le tout au Conseil municipal.

M. de Selves insistait sur le caractère des modifications projetées qui avaient été combinées, disait-il, « de manière à donner satisfaction aux divers intérêts « en présence et à contribuer, en même temps, à « *l'embellissement* de Paris » (1).

La troisième commission du Conseil municipal (Voirie de Paris. Travaux affectant la voie publique) examinait le projet et, le 20 décembre 1899, M. Chérioux, conseiller municipal rapporteur, insistait sur la nécessité d'une réglementation nouvelle et sur les garanties qui avaient entouré l'élaboration des prescriptions actuelles ; il remerciait notamment de leur collaboration, les groupements officieux tels que « la « Société centrale des Architectes français, la Société « nationale des Architectes, celle des Ingénieurs et « Architectes sanitaires, etc... ».

Le rapporteur concluait, que le nouveau décret serait peut-être trouvé « timide quelquefois » mais, qu'en tout cas, de son application, Paris sortirait plus salubre et plus beau ».

Le préfet de la Seine qui, le 13 novembre 1899, avait déjà adressé au Ministre de l'Intérieur une série de documents imprimés relatifs à la revision des décrets de 1882 et 1884, transmit le 18 janvier 1900 la délibération du Conseil municipal, en date du 28 décembre 1899, qui approuvait le nouveau projet ; M. de Selves ajoutait : « d'une façon générale, le nouveau règle-

1. Mémoire du préfet de la Seine au Conseil municipal, 20 octobre 1899.

Documents, *op. cit.*, p. 304.

« ment, conçu dans un sens plus libéral que les pré-
« cédents, a surtout pour but d'établir, dans l'intérêt
« de la salubrité publique, une proportionnalité plus
« rationnelle entre la hauteur des bâtiments et la lar-
« geur des espaces libres situés au-devant de ces
« bâtiments, et d'autre part, *d'accorder aux construc-*
« *teurs les plus grandes facilités pour orner les façade*
« *des de leurs maisons et contribuer ainsi à l'embellis-*
« *ment de Paris* » (1).

Le Ministre de l'Intérieur, consulta le « Conseil général des bâtiments civils » (2) ; celui-ci, après quatorze séances laborieuses, sur le rapport de M. Guadet, adopta une cinquième rédaction du projet de décret. Cette nouvelle rédaction fut à nouveau examinée par le Comité technique de la préfecture de la Seine qui tint compte des observations présentées [principalement sur l'aspect et les dimensions des cours].

En septembre 1901, une sixième rédaction fut soumise au Conseil d'Etat. La section de l'Intérieur délibéra sur ce texte et en mai 1902 une septième rédaction présentée à l'Assemblée générale fut examinée point par point, au cours des séances des 10, 16 et 24 juin, des 2 et 7 juillet 1902 et le Conseil renvoya au ministre de l'Intérieur une huitième rédaction.

Le 13 août 1902 le décret était enfin soumis à la signature du Président de la République. L'élabora-

1. Lettre du préfet de la Seine au président du Conseil, ministre de l'Intérieur, 18 janvier 1900. Documents, *op. cit.*, p. 542.

2. Composition et but de cette assemblée. Voir *infra*, p. 116.

tion du texte définitif avait donc demandé près de sept années d'études.

Nous avons insisté à dessein sur les circonstances de cette élaboration afin de bien montrer le soin particulier qui fut apporté à ce travail et surtout afin de bien dégager les intentions des rédacteurs.

Il semble résulter de cet examen que les auteurs de la nouvelle réglementation ne soupçonnèrent pas la portée artistique de leur œuvre, en ce qui concerne la modification apportée au décret de 1884 relatif à la hauteur des maisons, ils ne virent là, surtout, qu'un progrès dans l'hygiène et la salubrité ; tandis que c'était dans un intérêt presque exclusivement artistique qu'ils avaient entrepris le remaniement du décret de 1882 sur les saillies.

Nous allons étudier les prescriptions du décret du 13 août 1902 et quand nous rappellerons les critiques dont il est actuellement l'objet, nous chercherons, si réellement les reproches sont justifiés ; mais il semble que, dès à présent, on ne puisse que rendre hommage au zèle et à la compétence de ceux qui consacrèrent à son élaboration leurs efforts et leur intelligence.

CHAPITRE II

LA HAUTEUR DES MAISONS, PRESCRITE PAR LE DÉCRET DU 13 AOUT 1902

L'article 1^{er} du décret du 13 août 1902 est important parce qu'il définit exactement la nouveauté de la réglementation :

« La limite que les bâtiments bordant les voies
« publiques dans la ville de Paris ne peuvent pas
« dépasser est fixée : 1^o par deux gabarits établis,
« l'un pour les constructions proprement dites, et
« l'autre pour les objets en saillie sur l'alignement
« et inhérents au gros œuvre des bâtiments ;

« 2^o D'après les règles spéciales édictées au titre II,
« sections III et IV du présent décret, pour les objets
« en saillie sur l'alignement, mais ne faisant pas par-
« tie intégrante de la construction »

Le premier mot détermine déjà dans quel sens les prescriptions nouvelles ont été établies :

« Il s'agit d'indiquer nettement aux constructeurs
« qu'ils ont à se renfermer dans l'intérieur d'un con-
« tour-enveloppe, d'un profil d'ensemble bien déter-
« miné, sur lequel ils ne peuvent empiéter en aucun

« cas, mais dans lequel aussi ils peuvent se mou-
« voir sans aucune entrave (1) ; c'est ce qu'on
« appelle un *gabarit* (2) ».

Ce gabarit qui, en réalité, est constitué par des plans et une surface cylindrique est déterminé dans le décret, uniquement par des lignes représentant une coupe du bâtiment sur la rue, perpendiculairement à la façade.

Nous pouvons noter également que cet article 1^{er} établit deux divisions générales : la première, qui s'applique à la construction proprement dite, comprend la façade, la toiture ainsi que les balcons, corniches, encorbellements, etc... ; la seconde s'applique, au contraire, aux saillies ajoutées à la construction, telles que bannes, enseignes, marquises, devantures. Or, nous pouvons dire, d'une façon générale, que la première de ces divisions se rapporte à la grande voirie et que les contestations auxquelles elle peut donner lieu relèvent du Conseil de préfecture en vertu des lois des 28 pluviôse an VIII et 29 floréal an X, tandis que la seconde division est relative à la petite voirie, du ressort des tribunaux de simple police, conformément à l'article 471 du Code pénal (3).

Le titre 1^{er} du décret relatif à la hauteur des bâtiments

1. L'article 8 du décret précise ce droit des constructeurs.

2. Cf. Louis Bonnier, Conférences faites à l'Ecole nationale des beaux-arts, le 29 octobre 1902 (Ch. Schmid, éditeur, 1903), pp. 52 et suiv.

3. Voir *infra*, pp. 130 et suiv.

est divisé en trois sections : nous ne verrons que la première, relative aux bâtiments bordant les voies publiques qui, seuls, nous intéressent au point de vue esthétique. La section II s'occupe des bâtiments bordant les cours et les courettes et la section III, qui ne comprend d'ailleurs qu'un article, règle la hauteur des étages.

Nous pouvons distinguer quatre points principaux dans notre étude.

I

Les articles 2 et 3 du décret de 1902 déterminent dans quelles conditions générales la hauteur de l'immeuble est fixée. Nous voyons alors dans son application, le principe de la proportionnalité entre la hauteur de l'immeuble et la largeur de la voie en bordure de laquelle il est construit.

Le gabarit est déterminé par une ligne verticale, tracée à l'alignement, et partant du niveau du trottoir, au milieu de la façade; il est en outre complété par un arc de cercle tangent à cette ligne verticale en son point le plus élevé, et par une ligne droite tangente à cet arc de cercle et tracée avec une inclinaison de 45° jusqu'à sa rencontre soit avec la verticale élevée au milieu de la profondeur du bâtiment, prise au rez-de-chaussée, soit avec la tangente de l'autre face du même bâtiment.

La verticale élevée à l'alignement et le rayon de

l'arc de cercle sont proportionnels à la largeur de la rue et ne peuvent dépasser, la première 20 mètres et le deuxième 10 mètres (1).

Quelle est donc la différence avec le décret de 1884 ? Elle apparaît de suite : ce dernier qui divisait les bâtiments construits sur rue dans la ville de Paris, en quatre catégories arbitraires, n'établissait pas de proportions réelles entre les largeurs des rues et les hauteurs des maisons qu'on pouvait y élever (2). Il imposait des conditions qui « soumettaient les

(1) *Gabarit des bâtiments en façade sur la voie publique.*

Largeur des voies publiques	Hauteur maxima de la verticale du profil des bâtiments	Rayon de l'arc de cercle limitant le profil des bâtiments
mètres	mètres	mètres
1	7,00	6,00
2	8 »	6 »
3	9 »	6 »
4	10 »	6 »
5	11 »	6 »
6	12 »	6 »
7	13 »	6 »
8	14 »	6 »
9	15 »	6 »
10	16 »	6 »
11	17 »	6 »
12	18,00	6 »
13	18,25	6,50
14	18,50	7,00
15	18,75	7,50
16	19,00	8,00
17	19,25	8,50
18	19,50	9,00
19	19,75	9,50
20 m. à 30 m. et au-dessus	20,00 20 »	10,00 10 »

2. Article 1^{er} du décret du 23 juillet 1884 :

Hauteur de 12 m. sur les voies publiques au-dessous de 7 m. 80 de largeur ;

• Hauteur de 15 m. sur les voies publiques de 7 m. 80 à 9 m. 74 de largeur ;

propriétaires à des différences de traitement illogiques. La hauteur des bâtiments demeurait la même pour une rue de 9 m. 74 ou de 19 m. 90. Mais si au lieu de 9 m. 74 la rue n'avait que 9 m. 73, un seul centimètre de différence faisait perdre 3 mètres au constructeur » (1).

Ces brusques écarts de hauteur tenaient à ce que, au moment de l'établissement du décret de 1884, on s'était reporté aux hauteurs moyennes des étages ordinairement acceptées à cette époque, et on en avait déduit quatre dispositifs de façade « de façon à donner la possibilité d'y faire tenir en utilisant les combles, 5, 6 et 7 étages ». Il en résultait que les architectes, peu encouragés à des recherches personnelles étaient « fatalement conduits à construire tous des maisons semblables avec des étages de mêmes mesures » (2).

Les auteurs du décret de 1902, préférant, au contraire, un système de proportionnalité concordant aussi exactement que possible avec les différentes largeurs des rues, permettaient une foule de dispositifs divers à condition de rester dans les limites du gabarit et ils avaient décidé qu'il n'y avait pas lieu

Hauteur de 18 m. sur les voies publiques de 9 m. 74 à 20 m. de largeur ;

Hauteur de 20 m. sur les voies publiques de 20 m. et au-dessus de largeur.

1. Paul Léon, « Maisons et rues de Paris », article de la *Revue de Paris* du 15 août 1910, pp. 846 et suiv.

2. Cf. Rapport présenté par M. Boileau au Comité technique. Documents, *op. cit.*, p. 136.

d'augmenter la hauteur maxima des maisons, qui restait fixée à 20 mètres, mais qu'il fallait « diminuer « autant que possible cette hauteur sur les petites « rues quitte à compenser la perte résultant de cette « diminution par une augmentation du rayon de « comble » (1).

Le minimum du rayon fut porté de 5 à 6 mètres, le maximum de 8 m. 50 à 10 mètres.

C'est, en somme, la seule surélévation autorisée par le décret de 1902 « qu'on accuse d'avoir transformé la maison parisienne en « gratte ciel » américain » (2); il faut cependant noter, de suite, que cette surélévation des combles devait permettre des abus sur lesquels nous insisterons quand nous étudierons les modifications que l'on réclame, au décret de 1902 (3).

Nous pouvons néanmoins constater, que la hauteur de façade permise à Paris, est sensiblement plus modérée que dans les grandes villes d'Europe (4).

Dans plusieurs de ces villes la proportionnalité existe; nous trouvons, en général, comme limite de la hauteur de la façade, soit la largeur de la rue comme à Saint-Petersbourg, soit une fois et demie cette largeur comme à Rome, soit le double comme à Londres.

1. Rapport de M. Bonnier sur les travaux de la sous-commission administrative. Documents, *op. cit.*, p. 304.

2. Paul Léon, *op. cit.*, pp. 857-858.

3. Voir *infra*, pp. 89 et suiv.

4. Cf. Rapport de M. Bonnier, *op. cit.* (Voir tableau page 78).

En ce qui concerne les combles, nous notons dans les réglementations étrangères : qu'à Francfort, la hauteur du toit ne peut dépasser la moitié de la largeur de la rue et être au-dessus de 9 mètres, la pente restant dans les limites d'un angle à 45°.

A Londres, il est prescrit qu'il ne devra pas être construit plus de deux étages dans les combles (1) ; retenons cette dernière disposition, qui, si elle pouvait être appliquée aux immeubles de la rue de Rivoli, permettrait d'éviter certains abus sur lesquels nous aurons l'occasion de revenir (2).

Notons enfin, qu'à Vienne, on ne peut établir de logement dans les combles, ceux-ci ne servant d'ha-

*Hauteur de la façade des maisons bordant les voies publiques
dans les principales villes d'Europe*

Largeur des voies de 2 m. en 2 m.	Paris	Francfort	Rome	Lisbonne	Londres	Berlin	Bruxelles	Saint- petersbourg	Vienne
mètres	mèt.	mèt.	mèt.	mèt.	mèt.	mèt.	mèt.	mèt.	mèt.
2,00	8,00	11,00	14,00	12,00	9,15	12,00	8,00	2,00	» »
4 »	10 »	11 »	14 »	12 »	9,15	12 »	10 »	4 »	» »
6 »	12 »	11 »	14 »	15 »	12 »	» »	12 »	6 »	» »
8 »	14 »	11 »	14 »	20 »	16 »	» »	14 »	8 »	» »
10 »	16 »	12 »	15 »	20 »	20 »	» »	16 »	10 »	» »
12 »	18 »	14 »	18 »	» »	24 »	» »	18 »	12 »	» »
14 »	18,50	16 »	21 »	» »	24 »	14 »	20 »	14 »	» »
16 »	19 »	18 »	24 »	» »	» »	16 »	21 »	16 »	» »
18 »	19,50	20 »	24 »	» »	» »	18 »	21 »	18 »	» »
20 »	20 »	20 »	24 »	» »	» »	20 »	» »	20 »	» »
22 »	20 »	» »	» »	» »	» »	22 »	» »	22 »	» »
24 »	» »	» »	» »	» »	» »	22 »	» »	23,50	» »
26 »	» »	» »	» »	» »	» »	» »	» »	23,50	» »
28 »	» »	» »	» »	» »	» »	» »	» »	23,50	» »
30 »	20 »	20 »	24 »	20 »	24 »	22 »	21 »	23,50	25,00

1. Enquête de M. Bonnier sur les réglementation de voirie dans les grandes villes de l'Europe, 1898, pp. 35 et suiv.

2. Voir *infra*, pp. 145 et suiv.

bitation que dans les maisons habitées par une famille, c'est-à-dire à usage de « villa ».

II

Le décret de 1902, ce sera notre second point, traite ensuite des immeubles construits dans les carrefours.

En ce cas, les constructeurs peuvent élever leur bâtiment, « sur la largeur de la façade », (1) au-devant de laquelle existe un espace libre exceptionnel, à la hauteur correspondant à cet espace. En outre, si la maison se continue sur une voie de petite largeur, le constructeur pourra maintenir la grande hauteur sur une longueur de façade égale à une fois et demie la largeur de cette petite voie. Le décret de 1884 [art. 3 et 4] accordait deux fois et demie, ce qui constituait une tolérance excessive dont se plaignaient vivement les propriétaires des immeubles situés en face de ces maisons d'angle qui, ayant seulement le droit d'élever leur construction à une hauteur moindre, en rapport avec la largeur de la voie, se trouvaient dans une situation insalubre et injuste.

III

En s'occupant des bâtiments compris entre des

1. Cf. Article 4 du décret du 13 août 1902.

voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, le décret décide que « le gabarit de chacune des façades ne peut dépasser le gabarit fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle elles s'élèvent » (1).

Cet article ne fait que compléter l'article 3 et précise les conditions dans lesquelles le raccordement de la ligne supérieure des combles devra être fait (2). Il ajoute toutefois que, si la plus grande distance entre les deux façades d'un même bâtiment n'excède pas 15 mètres, la façade située sur la voie la moins large ou de niveau le plus bas, peut être élevée à la hauteur plus grande prévue pour l'autre façade.

Cette exception a pu donner lieu à des abus, et c'est pour y remédier, qu'une modification du décret est actuellement à l'étude (3).

Laissons de côté les prescriptions relatives aux souches de cheminées, en constatant d'ailleurs que les grands immeubles modernes sont souvent caractérisés par l'absence de ces véritables plantations de tuyaux qui couronnent certaines façades, absence qui s'explique par suite de l'usage de plus en plus fréquent dans les habitations d'un chauffage central. Il est vrai que certains hygiénistes protestent à présent au nom de l'aération des appartements et réclament le maintien des cheminées dans les pièces d'habitation.

1. Article 5 du décret du 13 août 1902.

2. Voir *suprà*, pp. 74 et suiv.

3. Voir *infra*, pp. 92 et suiv.

IV

Nous insisterons, au contraire, sur une dernière prescription du décret de 1902, intéressante au point de vue qui nous occupe.

Il s'agit des corps de bâtiments établis en saillie sur l'alignement, et qui doivent se conformer à la hauteur prévue pour la largeur ainsi réduite de la voie ; il s'agit encore des immeubles construits en retrait de l'alignement pour lesquels le gabarit est d'autant plus important que ce retrait est plus considérable (1).

C'est la solution contraire de l'article 2 du décret de 1884 qui disposait que malgré le retrait des façades, la hauteur devait être la même que celle des « bâtiments construits entièrement à l'alignement ». En permettant désormais au constructeur de reculer à volonté tout ou partie de sa façade, en hauteur ou en largeur, les auteurs du décret de 1902 voulaient favoriser les tendances au pittoresque. C'est toujours le même esprit de réaction contre un « long régime » de régularisation obligatoire (2).

Il a pu en résulter des abus au point de vue esthétique, mais nous devons cependant reconnaître que l'idée était bonne dans son principe, qu'elle donnait lieu à des efforts architecturaux intéressants, qu'en

1. Article 7 du décret du 13 août 1902.

2. Rapport de M. Bonnier. Documents, *op. cit.*, p. 311.

outre elle présentait des avantages pour l'hygiène et enfin qu'elle faisait réaliser des économies aux finances municipales.

On peut, en effet, distinguer dans Paris : les voies étroites qu'il est nécessaire d'élargir, non seulement pour créer une aération indispensable, mais encore pour faciliter la circulation [pour ces voies, le seul remède sera l'expropriation toujours très coûteuse], et, « près des grandes artères... nombre de voies « étroites, peu fréquentées et auxquelles manquent « surtout l'air et la lumière ». Grâce aux dispositions du décret de 1902 on pourra les transformer « sans travaux dispendieux ». Les propriétaires auront, en effet, intérêt à reculer leur façade puisqu'ils pourront la monter plus haut; et ainsi, l'air et la lumière pourront plus largement pénétrer (1).

Nous ne parlerons pas des prescriptions relatives aux dimensions des cours et courettes, ainsi qu'aux hauteurs des bâtiments construits sur cour, ce qui ne présenterait pas d'intérêt au point de vues des « aspects esthétiques de Paris ».

Nous arrivons donc à la partie du décret de 1902 relative aux saillies.

1. Cf. Rapport de M. Bonnier. Documents, *op. cit.*, p. 311.

CHAPITRE III

LES SAILLIES DES MAISONS, AUTORISÉES PAR LE DÉCRET DU 13 AOÛT 1902

Ainsi que nous l'avons déjà vu en examinant l'élaboration du texte de 1902, les modifications apportées au décret de 1882 sur les saillies des maisons ont été surtout dictées par des préoccupations d'ordre artistique.

Le titre II du décret du 13 août 1902 relatif aux saillies comprend quatre sections :

La première est relative aux dispositions générales,

La deuxième traite des saillies des objets inhérents au gros œuvre des bâtiments ;

La troisième des saillies des objets ne faisant pas partie des constructions ;

La dernière des saillies autorisées à titre provisoire au-devant des constructions.

« La réglementation de 1882, étroite et timorée, « avait amené la sécheresse et presque l'absence de « motifs, et sa rigidité rectiligne avait abouti à une « plate uniformité et à ce que l'on a appelé « le caporalisme architectural ». L'uniformité allait si loin

« que chaque architecte se croyait obligé d'aligner
« ses saillies avec celles de la maison voisine et
« suivant l'expression incitée de « faire régner sa
« façade.

« Les exemples les plus hardis des grandes villes
« d'Europe, une sorte de réveil de l'art, cet amour
« du beau qui devient de jour en jour un besoin pour
« les peuples modernes, ont éveillé l'émulation des
« architectes et brisé, par endroits, l'enveloppe trop
« serrée du vieux règlement. L'Administration a per-
« mis, et il faut la louer de cette tolérance intelli-
« gente, des motifs et des saillies défendus. A un
« essor nouveau il fallait des règles nouvelles, et il
« le fallait d'autant plus que les plus récentes étaient
« déjà en désuétude » (1). C'est ainsi que s'exprimait
au Conseil municipal le rapporteur en faisant allusion
au nouveau décret de 1902. On voit donc la portée de
la réforme.

On ne se trouvait pas, d'ailleurs, en présence seu-
lement des réclamations des artistes, il y avait aussi
« l'accroissement de la population et la hausse des
« terrains qui obligeaient le constructeur à utiliser
« tout espace libre. Le plus léger empiètement sur la
« voie publique se traduisait par une augmentation
« appréciable de la valeur locative. La plupart des
« municipalités étrangères montraient à cet égard la
« plus large tolérance. Le balcon fermé *bow window*

1. Rapport présenté par M. Chérioux, conseiller municipal au
nom de la 3^e commission, 20 décembre 1899. Documents, *op. cit.*,
p. 518.

« à Londres, *erker* à Berlin et à Vienne avait pris
« place parmi les saillies réglementaires(1) Au lieu de
« s'obstiner à garnir les fenêtres de balcons décou-
« verts, rarement utiles sous nos climats, et dont le
« dessin répété à l'infini fait ressembler nos façades
« à des étagères sans bibelots, les architectes étran-
« gers généralisaient l'usage de l'encorbellement
« vitré, à pan coupé, qui offre un abri lumineux,
« aéré, intime, et permet à la vue d'embrasser un
« large horizon » (2).

La Sous-Commission administrative des saillies,
dans l'étude préparatoire qu'elle avait fait du projet
de modification du décret de 1882 avait du reste
dégagé les principes généraux de la réforme à accom-
plir (3).

Ces principes, pour les saillies fixes sont les sui-
vants :

« 1^o Rendre les saillies permises en avant de l'ali-
« gnement, proportionnelles à la largeur légale des
« voies ;

« 2^o Enfermer ces saillies dans des « gabarits » ou
« lignes enveloppantes très simples, dans lesquels
« les architectes auront toute liberté de se mouvoir
« sans qu'il soit spécifié de saillie particulière aux
« différents objets inscrits dans ces limites ;

« 3^o Appliquer au futur décret le bénéfice de non-

1. Cf. Enquête de M. Bonnier sur les règlements de voirie dans
les grandes villes d'Europe, *op. cit.*, pp. 65 à 73.

2. Paul Léon, Maisons et rue de Paris, *op. cit.*, p. 852.

3. Cf. Procès-verbaux. Documents, *op. cit.*, pp. 20 et suiv.

« rétroactivité, c'est-à-dire le libeller de telle sorte
« que le minimum des saillies permises n'enlève aux
« propriétaires d'immeubles situés sur des voies
« étroites, aucuns des avantages que leur accordait
« le décret de 1882 ;

« 4° Favoriser le développement des silhouettes,
« c'est-à-dire, autoriser de nouvelles et importantes
« saillies pour la partie ornementale des combles ;

« 5° Réglementer l'établissement des constructions
« en encorbellement prohibées par le décret de 1882,
« et ce, dans l'espoir que ces encorbellements contri-
« bueront à la décoration de la voie publique ;

« 6° Empêcher dans la mesure du possible, ces
« constructions en encorbellement de troubler les
« voisins dans leur jouissance de vue latérale sur la
« rue ;

« 7° Ne préconiser, ni interdire aucuns matériaux,
« aucuns modes d'emploi ;

« 8° Pour les saillies mobiles, remanier le classe-
« ment, et simplifier la réglementation pour les sail-
« lies fixes ;

« Remonter à 3 mètres au-dessus du trottoir toutes
« les saillies gênantes pour la circulation ;

« Enfin, augmenter jusqu'à 0 m. 80 la cote qui
« actuellement recule à 0 m. 50 en arrière de la bor-
« dure du trottoir, les objets de petite voirie » (1).

Tels sont donc les principes généraux dont nous

1. Rapport de M. Bonnier sur les travaux de la sous-commission administrative des saillies. Documents, *op. cit.*, pp. 59 et 60.

pouvons voir les applications dans les articles du décret de 1902 qui réglementent les saillies. Nous saisissons ainsi, les modifications essentielles apportées au décret de 1882.

« Au lieu d'attribuer à chaque espèce de saillie des dimensions invariables, le décret de 1902 traça en avant de la façade une sorte de ligne enveloppante ou *gabarit*, véritable manteau de l'édifice, dans lequel l'architecture peut exécuter sa décoration à l'endroit qu'il a choisi, sous la forme qui lui paraît la meilleure. Pour concilier cette liberté avec les exigences de la circulation publique, on distingua deux gabarits, proportionnés à la largeur de la voie.

« Les grandes saillies, qui peuvent atteindre 1 m. 20, au lieu d'être reléguées aux étages supérieurs descendent jusqu'à 3 mètres du sol. Au-dessous commencent les petites saillies égales au quart des grandes.

« Dans ces limites, peuvent s'inscrire au gré de l'architecte tous les modes d'ornementation. Les saillies précédemment tolérées sur le tiers de la façade peuvent désormais l'envelopper toute entière... » (1) ; elles peuvent, en outre, se relier entre immeubles voisins et contribuer ainsi à la décoration d'une place ou d'une rue.

« Par souci du pittoresque, on rétablit les grandes entrées décoratives des hôtels privés des derniers

1. Paul Léon, Maisons et rues de Paris, *op. cit.*, pp. 852 et suiv.

« siècles. Au lieu des 14 centimètres prévus en 1882,
« une zone de 0 m. 60 de relief est réservée pour la
« décoration des portes.... »

Cet ensemble d'heureuses réformes fut complété par l'autorisation de construire des Windows en encorbellement à la place des appentis de fer et de verre dont beaucoup déparent encore nos plus beaux quartiers. « Limités réglementairement au tiers de
« la largeur des façades, ces locaux informes s'allon-
« geaient du haut en bas des maisons, comme des
« cages d'ascenseur, installées sur la voie publique.
« Désormais, l'architecte pourra construire des
« encorbellements en pierre, s'harmonisant avec le
« dessin général de l'édifice ; il les répartira soit au
« centre, soit le long d'un étage entier, soit seule-
« ment sur les ailes ; il en variera à son gré la
« silhouette.

« Les Windows en fer, tolérés avant 1902 s'arrê-
« taient à l'entablement : devenus partie intégrante
« de la construction ils devaient se raccorder avec les
« toitures » (1).

C'est ainsi qu'on fut amené, afin d'harmoniser ce raccordement, à modifier les combles et à remanier le décret de 1884 sur la hauteur des maisons.

1. Paul Léon, *op. cit.*, p. 854.

CHAPITRE IV

CRITIQUES ET MODIFICATIONS PROJETÉES DU DÉCRET DU 13 AOÛT 1902

Telles sont les réformes préconisées par le décret du 13 août 1902. Une conclusion peut, à notre avis, être tirée de cette étude : le décret de 1902 a été évidemment conçu dans une pensée artistique et il n'est guère possible de soutenir, à propos de la « Beauté de Paris », qu'il soit « la cause de tous les maux et qu'il « importe non pas de le réviser, mais de le supprimer complètement » (1).

Nous avons vu ce qu'il avait autorisé pour les saillies et comment la réforme pouvait se justifier.

Quant aux hauteurs, nous avons constaté qu'elles étaient généralement plus importantes à l'étranger, et en outre, que l'ordonnance royale de 1783 qui pour des raisons de salubrité défendait d'ouvrir dans Paris des rues de moins de 30 pieds de largeur (2),

1. Cf. Proposition relative aux aspects de Paris et à l'observation des lois-règlements et servitudes concernant le style et la hauteur des maisons, présentée par M. Em. Massard, conseiller municipal. 22 mars 1909, p. 44.

2. 9 m. 72.

permettait cependant d'élever sur ces rues des maisons de 60 pieds.

Ainsi donc, sur une voie de 10 mètres, où on ne pourrait actuellement bâtir qu'à 16 mètres de hauteur, on permettait 20 mètres. « Il suffit d'ailleurs de
« regarder certaines maisons anciennes dans le
« quartier du Marais, aux alentours du Palais-Royal
« ou du cloître Saint-Honoré pour constater que leur
« élévation serait à peine acceptable sur les larges
« avenues de la Capitale moderne » (1).

Il est vrai que l'on put croire à une certaine époque que les maisons très hautes n'étaient pas appelées à se développer, beaucoup de gens hésitant à monter des étages ; Viollet-le-Duc le croyait, en 1872, quand il disait « l'individu, la famille tendront à s'isoler de
« plus en plus. La grande maison à location ne trou-
« vera plus de locataires. Ce ne sont plus des mai-
« sons à cinq étages que l'on bâtira, mais de
« petites maisons propres à contenir une ou deux
« familles » (2).

Il avait compté sans l'augmentation du prix des terrains et sans les facilités plus grandes réalisées par l'industrie pour se rendre aux étages supérieurs.

Il devait en résulter, malheureusement, que les réformes de 1902 furent souvent détournées de leur véritable but (3). Le propriétaire chercha, en effet, ce

1. Paul Léon, *op. cit.*, pp. 854 et suiv.

2. Viollet-le-Duc, *Entretiens sur l'architecture*, tome II, p. 300.

3. Pour toutes les critiques adressées au décret de 1902. Cf. Dis-

qui est naturel, à tirer le meilleur parti du terrain dont il disposait, il voulut obtenir le maximum d'espace logeable, et pour cela, quand il fit « construire des « encorbellements en pierre, il s'est bien gardé de les « répartir sur les diverses parties de la maison. Il a « simplement substitué aux appentis de fonte et de « verre des gibbosités en maçonnerie qui empâtent « de haut en bas la façade, de manière à desservir « également chaque logis, le plus souvent, il a « oublié les fenêtres latérales qui font tout l'agrément « et sont la principale raison d'être du balcon fermé. « Il n'a songé qu'à agrandir une pièce pour se procurer un supplément de loyer... La décoration est « devenue l'esclave de la location » (1).

De même pour la hauteur des maisons, le constructeur au lieu de rechercher un comble d'un aspect décoratif ne s'est servi des formes nouvelles prévues par le décret de 1902 que pour surmonter la façade d'un lourd ensemble, recouvert de zinc ou d'ardoise et comprenant plusieurs étages d'appartement.

Ces excès étaient inévitables, mais ils justifient aussi qu'on ait pensé à de nouvelles modifications. L'initiative en revient à l'administration.

Le 29 octobre 1908, le Préfet de la Seine s'exprimait ainsi dans un mémoire au Conseil municipal :

cussion au Conseil municipal de Paris, notamment séance du 9 juin 1909. Procès-verbaux du Conseil, 1909, 1^{re} partie, pp. 903 et suiv.

Cf. Note complémentaire de M. Em. Massard, 22 mai 1909, Documents du Conseil municipal, 1909, n^o 37, etc...

1. Paul Léon, *op. cit.*, pp. 859 et suiv.

« Plus de cinq années de pratique ont démontré les
« nombreux avantages offerts aux constructeurs par
« le décret du 13 août 1902, tant au point de vue de
« l'hygiène particulière et urbaine, *qu'à celui de l'as-*
« *pect des rues de Paris*. Les cours plus grandes, les
« appartements mieux éclairés, les façades moins
« froides et moins monotones, les immeubles moins
« élevés dans les rues étroites, marquent une amé-
« lioration sensible à tous les artistes et à tous les
« hygiénistes. Ce décret constitue une étape dans
« l'évolution de nos habitations vers le mieux, mais il
« est probable que, dans un temps plus ou moins
« long, des dispositions nouvelles s'imposeront » (1) ;
et M. de Selves ajoutait que « quelques retouches de
« surface » étaient nécessaires, « tant pour la plus
« grande clarté du texte que pour la précision des
« prescriptions, aussi bien que pour réprimer cer-
« tains abus qui se sont manifestés dans diverses cir-
« constances ».

Ces modifications qui furent appuyées favorablement par le Conseil municipal visent surtout la hauteur des maisons : il s'agit, en supprimant la tangente à 45° de rétablir les combles plats. Le propriétaire d'un immeuble présentant une grande profondeur ne pourrait plus ainsi monter indéfiniment les combles de sa maison suivant une pente de 45° ; le gabarit limitant sa construction se terminerait, en effet, par

1. Mémoire du préfet de la Seine au Conseil municipal. Rapport conforme de M. Chérioux au nom de la 3^e commission, 10 novembre 1908. Documents 1908, n° 82, pp. 1 et 2.

un arc de cercle et une ligne droite horizontale tangente à cet arc de cercle (1).

Dans ses séances des 27 mai, 3 et 17 juin et par son avis du 17 juin 1909, le Conseil général des bâtiments civils a fait connaître qu'il n'adoptait pas cette proposition.

La question est donc toujours pendante, et tout récemment encore, le Conseil municipal, à la suite d'une interpellation de M. le Conseiller Massard, s'est ému du retard et le Préfet de la Seine a donné l'assurance qu'il allait insister à nouveau « pour que « cette question ne soit pas perdue de vue et pour « qu'une solution intervienne à bref délai » (2).

1. Voir *suprà*, pp. 80 et suiv.

2. Séance du 28 novembre 1910, *Bulletin municipal officiel* du 29 novembre 1910, pp. 4039 à 4044.

TROISIÈME PARTIE

LES LOIS ET LES COMMISSIONS RÉCENTES QUI CONTRIBUENT À LA SAUVEGARDE DES ASPECTS ESTHÉTIQUES DE PARIS

Nous signalions dans notre exposé historique, que depuis environ vingt années, on avait pu assister à une véritable Renaissance des préoccupations artistiques (1). Nous retrouvons des preuves de cette évolution dans la législation dont nous allons exposer le but et les efforts, ainsi que dans les travaux de certaines commissions récemment instituées à Paris.

Cet examen sera d'autant plus intéressant qu'il montrera les réglementations nouvelles qui influent sur les aspects de Paris, se superposant aux règlements de voirie et aux anciennes servitudes du droit civil.

Nous verrons ainsi se compliquer la tâche des défenseurs de la « Beauté de Paris », qui, au milieu de ces prescriptions si diverses, hésitent, ignorant celles qui peuvent s'appliquer aux cas qui les intéres-

1. Voir *supra*, pp. 53 et suiv.

sent et nous comprendrons alors combien est délicate la tâche de ceux qui sont chargés d'appliquer des règles aussi loin d'être définitives.

Nous étudierons successivement :

La loi pour la conservation des monuments et objets d'art ayant un intérêt historique ou artistique du 30 mars 1887.

La loi du 21 avril 1906 organisant la protection des sites et monuments naturels de caractère artistique ; et nous signalerons le projet de loi présenté par M. Beauquier, député, le 22 janvier 1909, sur l'obligation pour les villes de dresser des plans d'extension et d'embellissement. Toutes ces lois ne sont d'ailleurs pas spéciales à Paris.

Nous insisterons plus particulièrement sur le rôle et la composition de la « Commission du Vieux Paris » et du « Comité technique et d'esthétique » qui n'intéressent que la Capitale.

CHAPITRE PREMIER

LOI DU 30 MARS 1887 POUR LA CONSERVATION DES MONUMENTS
ET OBJETS D'ART AYANT UN INTÉRÊT HISTORIQUE OU ARTIS-
TIQUE.

DÉCRET PORTANT RÈGLEMENT D'ADMINISTRATION PUBLIQUE
POUR L'EXÉCUTION DE LA LOI DU 30 MARS 1887

C'est seulement en 1887 qu'on a protégé par une disposition législative notre patrimoine artistique.

A Paris, beaucoup de monuments qui rappelaient le passé historique de la Ville avaient déjà disparu ; les grandes percées du xix^e siècle avaient facilité à cet égard l'œuvre du temps et les décisions administratives n'avaient pas épargné ce que les intempéries et les guerres avaient respecté.

« C'est ainsi, qu'au début du dernier siècle, ont été
« ruinées les plus anciennes églises de Paris, à l'in-
« térieur et aux environs de la Cité ; en 1800, sur l'em-
« placement de Saint-Pierre-des-Arcs, on ouvre la
« rue du Marché aux Fleurs. En 1802, disparaissent
« les murs du Temple, en 1804, les bâtiments des
« Capucins et des Feuillants, éventrés par le dégage-
« ment du quartier Saint-Honoré, en 1806, l'antique

« église Saint-Marcel, dont la rue de la Collégiale
« nous rappelle seule l'existence, en 1807 l'abbaye de
« Sainte-Geneviève sur les débris de laquelle est tra-
« cée la rue Clovis ; en 1808, l'église Saint-Martin
« tombe sous la pioche ; en 1809, le couvent des
« Grands-Augustins devient un marché de volaille ;
« en 1813, Saint-Victor fait place à la Halle aux vins.
« Il est impossible de dénombrer toutes les ruines
« amoncelées en si peu d'années » (1).

Et c'est au milieu de l'indifférence générale, que s'exécutaient ces démolitions qui devaient, d'ailleurs, continuer et s'étendre à la France entière.

En 1830 cependant, la littérature romantique imposa au public le goût du moyen âge et Victor Hugo ne tarda pas à dénoncer ceux qu'il appelait les « Démolisseurs ».

« Le moment est venu, écrivait-il en 1832, où il
« n'est plus permis à qui que ce soit de garder le
« silence. Il faut enfin qu'un cri universel appelle la
« nouvelle France au secours de l'ancienne. Tous les
« genres de profanation, de dégradation et de ruine
« menacent à la fois le peu qui nous reste de ces
« admirables monuments du moyen âge où s'est
« imprimée la vieille gloire nationale, auxquels s'at-
« tachent à la fois la mémoire des rois et la tradition
« du peuple. Tandis que l'on construit à grands frais
« je ne sais quels édifices bâtards qui, avec la ridicule

1. Paul Léon, La Beauté de Paris, *Revue de Paris*, 15 novembre 1909, pp. 281 et suiv.

« prétention d'être grecs ou romains, ne sont ni
« romains ni grecs, d'autres édifices, admirables et
« originaux tombent, sans qu'on daigne s'en informer
« et leur tort cependant, c'est d'être français par leur
« origine, par leur histoire et par leur but » (1).

Le Gouvernement se rallia bientôt à ce mouvement, le 23 octobre 1830, Guizot, Ministre de l'Instruction publique, créa un inspecteur général des monuments historiques; puis les circulaires aux préfets se succédèrent assez rapidement ouvrant ainsi la voie, par une réglementation par circulaire, à une réglementation législative (2).

En 1834, le ministre institua un Comité historique des Arts et Monuments qui entra en fonctions le 18 juillet et se divisa en deux sections : l'une devait s'occuper de littérature, de philosophie et sciences, l'autre des arts. Cette dernière avait à « dresser
« un inventaire complet, un catalogue descriptif.
« et raisonné des monuments de tous les genres
« et de toutes les époques qui ont existé et qui
« existent encore sur le sol de France » (3). Le 18 décembre 1837, ce sous comité des Arts fut érigé en un comité des Arts et Monuments.

Le 29 décembre de la même année, on créa en

1. Victor Hugo, Guerre aux Démolisseurs, *Revue des Deux-Mondes*, 1^{er} mars 1832, Littérature et philosophie mêlée, p. 231.

2. Pour toute cette étude précédant la loi de 1887. Cf F. Cros-Mayrevieille, *De la protection des monuments historiques ou artistiques, des sites et des paysages*, thèse, 1907, pp. 43 à 74.

3. Rapport de Guizot, Ministre de l'Instruction publique, au Roi, 31 décembre 1833.

outre au ministère de l'Intérieur une commission dite « des Monuments Historiques ». Son rôle devait être de centraliser tous les renseignements sur les monuments et de désigner ceux qui auraient droit à des subventions de l'Etat.

L'inventaire des monuments historiques commença dès cette époque, et en 1842 on peut déjà signaler le classement général des monuments de la Gironde.

Les efforts de la Commission furent cependant trop souvent vains et à Paris, notamment, peu de temps avant le Second Empire, où les grands travaux de voirie devaient bouleverser la Ville, le ministre de l'Intérieur lui-même pouvait constater cette impuissance.

« Alors que dans toute la France, déclarait-il, dans « les plus pauvres villages comme dans les villes les « plus considérables, il y a la plus louable émulation « pour conserver tout ce qui présente quelque inté-
« rêt historique, Paris assiste avec indifférence à la « disparition successive de tant de beaux monuments « qui se liaient si étroitement à son histoire » (1).

En 1875 on finit enfin par reconnaître la nécessité d'une législation protectrice ; un projet de loi fut élaboré : déposé à la Chambre le 20 mai 1878, il fut renvoyé au Conseil d'Etat et ne revint devant les Chambres qu'en 1882, pour devenir la loi du 30 mars 1887.

1. Lettre du Ministre de l'Intérieur au Préfet de la Seine, 6 novembre 1830, *Archives du service des monuments historiques*, Sous-Secrétariat d'Etat des Beaux-Arts.

Ce projet avait rencontré au début de très vives résistances ; on lui reprochait, en effet, d'apporter des restrictions importantes au droit de propriété.

Voyons donc, de quelle façon la loi nouvelle avait rendu possible le classement des monuments présentant un intérêt historique ou artistique.

Pas de difficultés pour ceux qui appartiennent aux collectivités : départements, communes, établissements publics ; en cas de contestations, la juridiction du Conseil d'Etat est souveraine.

Mais en ce qui concerne les édifices appartenant aux particuliers ; ou bien l'Etat a le droit d'exproprier, ou bien les propriétaires peuvent solliciter un classement qui a pour effet d'interdire, dans l'avenir, sauf autorisation ministérielle, toute démolition, restauration ou changement.

Nous sommes donc en présence de deux moyens : l'un, l'expropriation, est très simple, mais il est peut-être trop radical, il est certainement très onéreux ; l'autre, est simple également, il est excellent, malheureusement il n'est que facultatif. Certains propriétaires, épris d'art, pourront demander ce classement, mais il est évident que la grande majorité ne consentira pas ce sacrifice.

Il semble, qu'il serait possible de concevoir entre ces deux procédés, un autre moyen, qui existe d'ailleurs dans notre droit public et que justifierait l'intérêt général : ce serait l'établissement de servitudes administratives.

Une « *servitude de classement* » permettrait d'as-

surer la protection des immeubles privés, sans être forcé de recourir à l'expropriation. Elle serait appliquée après un certain laps de temps, permettant aux particuliers de se mettre d'accord avec l'Etat. Si cet accord ne pouvait se faire, le classement définitif serait prononcé par le Conseil d'Etat, au nom de l'intérêt public, et le propriétaire aurait droit à une indemnité représentant le préjudice qui pourrait lui être causé et dont il devrait faire la preuve.

Un projet de loi a d'ailleurs été déposé en ce sens à la Chambre des Députés par le Président du Conseil, Ministre de l'Intérieur et des Cultes, le Ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts et le Ministre des Finances (1).

Nous pouvons ajouter, à titre documentaire et pour bien montrer que la législation de 1887 n'est pas définitive, qu'une modification importante a déjà été apportée. Le Conseil général de la Seine, dans sa séance du 21 novembre 1906 émettait en effet le vœu

1. Cf. Projet de loi relatif à la conservation des monuments ou objets ayant un intérêt historique ou artistique, Chambre des députés, rapport de M. Paul Boncour sur le budget des Beaux-Arts, 1911, Annexes, pp. 841 à 860.

... Art. 4, § 2 : « A défaut du consentement du propriétaire, le
« classement est prononcé par décret en Conseil d'Etat. Le classe-
« ment pourra donner lieu au paiement d'une indemnité représen-
« tative du préjudice pouvant résulter pour le propriétaire de l'appli-
« cation de la servitude de classement d'office instituée par le présent
« paragraphe. La fixation de cette indemnité est poursuivie contra-
« dictoirement devant le tribunal civil, par la partie la plus dili-
« gente... »

« § 3 : La décision du tribunal est sans appel ; elle ne peut être
« attaquée que par la voie d'un recours en cassation... »

que « tous les immeubles historiques et toutes les œuvres mobilières puissent être classés et que le « propriétaire des œuvres classées n'ait pas le droit « de les détruire, ni celui de les expatrier sans une « autorisation spéciale ». Or, une loi du 19 juillet 1909 a complété la loi de 1887 en permettant d'effectuer le classement des objets d'art chez les particuliers avec leur consentement ; ce classement suit l'objet en quelque main qu'il passe et implique l'interdiction de l'exporter hors de France.

Ce n'est d'ailleurs qu'une mesure analogue aux dispositions de la loi italienne du 12 juin 1902 relative à la protection et la conservation des monuments et objets ayant une valeur d'art et d'antiquité et qui prévoit l'inscription d'office des propriétés privées sur un catalogue, la déclaration obligatoire des aliénations et des mutations, enfin le droit de préemption pour l'Etat.

CHAPITRE II

LOI DU 21 AVRIL 1906 ORGANISANT LA PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS DE CARACTÈRE ARTISTIQUE

Cette législation protectrice des monuments historiques se complète, aujourd'hui, par la loi du 21 avril 1906 qui organise la protection des sites et monuments naturels de caractère artistique

Le sentiment du souci de la conservation du patrimoine artistique de la nation, constitué par les beautés naturelles du territoire, est très ancien ; mais il est curieux de constater que si, pendant longtemps, on ne songea pas à une réglementation précise à cet égard, lorsqu'on y pensa, l'élaboration d'un texte se fit très rapidement (1).

En 1898, M. G. Leygues, Ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts, envoyait une circulaire pour recommander de veiller à la protection des sites et lors des discussions à la Chambre, à ce sujet, il donnait l'assurance qu'il s'efforcerait de créer des

1. Cf. Cros-Mayrevieille, thèse, *op. cit.*, pp. 75 à 90.

servitudes artistiques analogues aux servitudes militaires (1).

Plusieurs projets de loi furent présentés : la Chambre en confia l'examen en 1902 à une commission des sites présidée par M. Beauquier. Le texte voté à la Chambre le 2 février 1905 fut transmis au Sénat qui le modifia conformément aux conclusions du rapporteur, M. Maurice Faure prévoyant notamment la possibilité d'un déclassement.

Le 21 avril 1906 était promulguée la loi « organisant la protection des sites et monuments de caractère artistique ».

Aux termes de cette loi, les avis émis par une commission spécialement instituée sont transmis aux propriétaires intéressés qui, sont invités à prendre l'engagement de ne détruire, ni modifier l'état des lieux, sauf autorisation de la Commission et approbation du Ministre des Beaux-Arts.

Si les propriétaires prennent cet engagement, la propriété se trouve classée par arrêté du Ministre, et aucune modification ne peut intervenir sans déclassement.

Si les propriétaires s'y refusent, le Préfet, au nom du département, ou le Maire au nom de la commune peuvent poursuivre l'expropriation en se conformant aux prescriptions de la loi de 1841.

La Commission départementale des sites et monu-

1. Cf. *Bulletin de la Société de protection des paysages de France*, 1902.

ments naturels, composée, selon la loi, de l'ingénieur en chef du département et de l'agent voyer en chef, de deux conseillers généraux élus par leurs collègues et de cinq membres choisis par le Conseil général parmi les notabilités des arts, des sciences et de la littérature, a été constituée dans le département de la Seine par arrêté préfectoral du 6 mai 1907.

Cette commission s'est réunie plusieurs fois et elle a émis des avis en faveur du classement de divers aspects de Paris (1) : la pointe occidentale de la Cité, entre le Pont-Neuf et le Pont-des-Arts ; les arbres des quais rive droite et rive gauche entre le Pont-des-Arts et le Pont-Royal ; les Tuileries ; les Champs Elysées depuis la place de la Concorde, jusques et y compris le Rond-Point ; l'Esplanade des Invalides.

Avant de donner suite à ces avis, l'Administration a cru devoir se préoccuper du point de savoir si la loi de 1906 était applicable aux propriétés faisant partie du domaine public ou privé de l'Etat, des Départements ou des Communes. Consulté à ce sujet, le Ministre de l'Intérieur a fait connaître (2) : qu'en ce qui concerne les biens dépendant du domaine privé, rien ne s'opposait, au point de vue des principes généraux du droit, à ce qu'ils fussent assujettis à la servitude prévue à l'article 3 de la loi de 1906 et même expropriés, conformément à l'article 4.

1. Cf. Procès-verbaux des séances de la Commission des sites et monuments naturels, 23 novembre 1908, 29 novembre 1909.

2. Cf. Lettre du Ministre de l'Intérieur au Préfet de la Seine, 7 juin 1910.

L'Etat, les départements, les communes sont en effet placés, en ce qui concerne les biens de leur domaine privé dans une situation identique à celle des simples particuliers (1).

Le Ministre faisait néanmoins remarquer que, dans la pratique, la procédure instituée par la loi de 1906 ne pourrait qu'être difficilement mise en œuvre ; si en effet, les représentants de l'Etat refusaient de prendre l'engagement prévu à l'article 3, le département ou la commune pourraient bien procéder à l'accomplissement des formalités préalables à la déclaration d'utilité publique, mais le décret ne pourrait être pris que sur l'initiative du gouvernement ; et on pouvait admettre que celui-ci se refuserait à prononcer une déclaration d'utilité publique.

Par contre, les biens du Domaine public ne paraissent pas rentrer dans la catégorie des propriétés visées par la loi de 1906.

Le Domaine public est en effet frappé d'une inaliénabilité absolue, s'appliquant non seulement à la pleine propriété mais à tous ses démembrements tels que droits d'usufruit, servitudes, etc... (2). Le ministre ajoutait qu'on admettait d'autre part, très généralement, que l'Etat, le département ou la commune n'étaient pas « *propriétaires* » du domaine public. « L'Etat n'ayant que la garde et la surintendance [des « biens qui composent ce domaine] comme repré-

1. Cf. Béquet, v° Domaine, n° 1616.

2. Cf. Béquet, *Répertoire de droit administratif*, v° Département, n° 1663 et arrêts en note.

« sentant des intérêts généraux du corps social ; il « n'en a pas la propriété » (1).

Dès lors, l'Etat et les autres Etablissements publics n'avaient pas qualité pour consentir bénévolement une servitude sur les biens du Domaine public à plus forte raison pour les aliéner (2).

A l'égard de ces biens, la Commission des sites et monuments naturels de caractère artistique ne pouvait donc simplement que formuler des vœux qu'elle transmettrait aux représentants de l'Etat, des départements ou des communes, mais dont ceux-ci ne seraient pas obligés de tenir compte s'ils estimaient de l'utilité ou de l'intérêt public de modifier ou de transformer l'état des lieux.

Le 14 mars 1910, le préfet de la Seine introduisait un mémoire au Conseil municipal pour lui demander s'il était disposé à prendre au nom de la Ville l'engagement prévu par la loi, à l'égard de divers sites de la Capitale.

Le classement de ces sites ne devait avoir, disait-il, d'autre effet que « d'enchaîner pour l'avenir la liberté « d'action du Conseil, en ce qui concerne l'aménagement ou la modification de ces sites, sans compensation aucune » (3).

1. Demolombe, *Code civil*, t. IX, n° 457.

2. Cf. Dalloz, *Répertoire*, Domaine public 1°, supplément, n° 48. Béquet, *op. cit.*, v° Domaine, n° 540 bis.

Berthélemy, *Traité de droit administratif*, 5^e édition, pp. 414 et suiv.

3. Mémoire du préfet de la Seine au Conseil municipal, 14 mars 1910.

Sur le rapport de M. Roger Lambelin, au nom de la Commission des Beaux-Arts, le Conseil municipal adopta la proposition de M. de Selves et décida, conformément aux vœux de la Commission des sites
« d'accepter le classement dans les conditions prévues par la loi du 21 avril 1906, des sites parisiens
« ci-après désignés :

« 1^o la partie des Champs-Élysées [y compris le Cours-la-Reine] entre la Place de la Concorde et le Rond-Point [inclusivement] ;

« 2^o l'Esplanade des Invalides ;

« 3^o l'Ile de la Folie [dépendance du Bois de Boulogne]. »

Un arrêté du Sous-Secrétaire d'Etat aux Beaux-Arts, en date du 19 novembre 1910, a classé définitivement ces sites.

Nous pouvons encore signaler que les deux maisons construites à la Pointe de l'Ile de la Cité, site visé par un avis de la Commission, ont été bénévolement et très heureusement restaurées par leurs propriétaires, dans leur style primitif, c'est-à-dire dans le style même de la construction de la place Dauphine.

La portée des lois de 1887 et de 1906 est néanmoins très limitée, car jusqu'à présent ces lois ne peuvent procéder à l'égard des propriétés privées que par expropriation, mesure, comme nous l'avons déjà indiqué, beaucoup trop radicale et surtout trop onéreuse.

Complétons cet examen par l'exposé des dispositions légales qui permettent de réfréner les abus de

l'affichage sur et aux abords des monuments visés par les lois que nous venons d'étudier.

Une loi du 27 janvier 1902 a conféré aux maires et aux préfets le droit d'interdire, même en temps d'élections, l'affichage sur les édifices et monuments ayant un caractère artistique. Le 10 mars 1902, une circulaire de M. G. Leygues, Ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts faisait connaître que les monuments historiques classés en vertu de la loi du 30 mars 1887 rentraient « au premier chef dans la « catégorie des édifices que le Parlement avait « entendu protéger contre l'affichage ». Dans la séance du 13 mars 1902, le préfet de la Seine soumettait à la « Commission de Vieux Paris » (1) une liste des monuments de Paris qui pouvaient être visés par cette loi. La Commission donnait son avis sur chaque espèce et le 28 mars 1902, un arrêté préfectoral énumérait les édifices et monuments sur lesquels l'affichage était interdit.

Cet arrêté, complété ultérieurement, à la date du 25 mars 1908, était notifié à M. le Préfet de police, chargé de prendre les mesures propres à en assurer l'exécution. Depuis cette date il est affiché dans Paris, principalement au début de chaque période électorale.

En outre, le 20 avril 1910, une nouvelle loi était promulguée qui interdisait l'affichage sur les monuments historiques et dans les sites ou sur les monu-

1. Voir *infra*, pp. 122 et suiv.

ments naturels de caractère artistique. L'article 1^{er} de cette loi, stipule que l'affichage peut être également interdit *autour* desdits immeubles, monuments et sites dans un périmètre à déterminer par arrêté préfectoral, sur avis conforme de la Commission des sites et monuments naturels instituée dans chaque département en vertu de la loi de 1906 (1).

1. Nous croyons savoir que le préfet de la Seine s'est préoccupé de l'application de cette loi et que la Commission qui fonctionne à Paris sera incessamment saisie de cette nouvelle attribution.

CHAPITRE III

PROJET DE LOI AYANT POUR OBJET D'IMPOSER AUX VILLES L'OBLIGATION DE DRESSER DES PLANS D'EXTENSION ET D'EMBELLEMENTS

Il paraît intéressant, pour compléter l'exposé qui précède d'examiner la proposition de loi que M. Beauquier, député, déposait à la Chambre, dans la séance du 22 janvier 1909; il s'agissait, d'imposer aux villes l'obligation de dresser des plans d'extension et d'embellissements (1).

Ce projet de loi fut renvoyé à la Commission de l'Administration générale, départementale et communale, des cultes et de décentralisation.

Le plan, dont il était question, devait déterminer « les emplacements des jardins publics, squares, « parcs et espaces libres... « fixer » la largeur des « voies, leur direction, le mode de construction des « maisons et d'une façon générale établir toute servitude hygiénique ou artistique *en vue de l'embellissement et de l'assainissement de la Ville.* »

1. Cf. *Journal officiel*, 1909, Documents parlementaires, Chambre, annexe n° 2265.

Le législateur unissait donc dans ses préoccupations l'intérêt artistique et le souci de l'hygiène ; il expliquait d'ailleurs, dans son exposé des motifs, que c'était faire œuvre de « solidarité et de haute prévoyance sociale » que d'imposer « à la génération « présente des obligations relativement légères... « dans l'intérêt des générations futures... ; et pour justifier sa proposition il s'appuyait sur ce qui avait déjà existé en France, notamment en 1685 où, quand le Roi décida d'abattre les anciennes fortifications, le prévôt des marchands, Guillaume Lefèvre, obtint que Paris fut doté d'un plan d'extension.

M. Beauquier insistait sur l'exemple des législations étrangères ; il rappelait, qu'en Allemagne, la loi prussienne de juillet 1875, complétée par les instructions de mai 1876, oblige les Conseils municipaux à présenter au Ministre des Travaux publics un plan d'extension de leur ville ; que les textes modificatifs de 1906 et du 15 juillet 1907 donnent aux municipalités prussiennes le droit d'empêcher des constructions qui ne sont pas en harmonie avec les autres. Dès 1862, Berlin eut un plan d'extension, qu'on ne suivit d'ailleurs pas.

En Angleterre, à Londres en particulier, l'act de 1878 préserve « l'aspect naturel des communes, des « espaces libres, des arbres, des arbustes, des sous-bois, etc..., de la Cité. »

En Autriche, où il n'existe pas de loi sur les plans d'extension, à la suite d'un vote du Conseil municipal en date du 24 mai 1905, « des pouvoirs spéciaux

« ont été donnés à la ville de Vienne pour l'achat
« d'une ceinture de forêts et de prairies de 1.720 hec-
« tares. »

En Belgique, les Conseils municipaux ont, depuis 1836, le droit d'établir le plan général de leur ville.

Deux textes de 1889 et de 1897 réglementent les expropriations d'utilité publique pour la conservation des espaces libres au Danemark.

En Suède, depuis le 8 mai 1874, les villes sont tenues d'avoir des plans d'extension et de réserver des espaces libres ; les constructions doivent être d'architecture variée, être ornées de jardins décoratifs et dans des quartiers présentant un aspect esthétique.

Au Transvaal enfin, « une ordonnance de 1905
« crée un bureau de circonscriptions urbaines » chargé de veiller « au développement hygiénique et
« esthétique de toute nouvelle ville et aux réserves
« d'espaces libres ».

La proposition de loi de M. Beauquier n'a pas encore été reprise à la Chambre ; mais des applications de ces idées, dues à l'initiative privée, se sont déjà faites en France : c'est ainsi que le 25 juin 1910 un Comité s'est constitué à Nice en vue de préparer un plan d'extension et d'embellissements de la Ville.

Telles sont donc les dispositions législatives en vigueur actuellement, ou encore à l'état de projet, qui peuvent influencer sur les aspects esthétiques de la Capi-

tales ; il est à remarquer que toute cette législation est très récente (1).

Avant d'aborder l'examen du rôle de certaines commissions spéciales à la Ville de Paris, il importe de définir le but du « Conseil général des bâtiments civils » à qui incombe le soin d'examiner au point de vue technique et au point de vue artistique, les réglementations de voirie,

Les grands travaux d'embellissement qui, en 1844, furent exécutés à Paris, avaient amené la création au Ministère de l'Intérieur d'une « Direction des travaux de Paris » chargée également de tous les travaux concernant les « Bâtiments civils », propriétés de l'Etat.

Cette Direction passa en 1844 dans les attributions du Ministre des Travaux Publics ; un décret du 18 février 1852 l'attribua à nouveau au Ministère de l'Intérieur, un autre décret du 30 juin 1854 au Ministère d'Etat puis au Ministère de la Maison de l'Empereur.

Après une série nouvelle de changements, le service des Bâtiments civils fut enfin réservé au Ministère de l'Instruction publique et des Beaux-Arts, le 1^{er} octobre 1895 ; les travaux de voirie intéressant Paris, ressortissaient à la préfecture de la Seine et on avait réuni depuis le 4 septembre 1870 le service

1. Voir *suprà*, pp. 53 et suiv.

des Palais nationaux à celui des Bâtiments civils.

Cette dernière direction était chargée non seulement de la conduite des travaux dans les monuments de sa compétence directe, mais elle donnait son avis aux autres services publics qui pouvaient le lui demander.

C'est à cet égard que son rôle peut nous intéresser ; elle est alors secondée par le « Conseil général des « Bâtiments civils » qui, constitué par un décret du 3 mars 1891, présidé par le Sous-Secrétaire d'Etat aux Beaux-Arts, se compose de quatre inspecteurs généraux des bâtiments civils et de six architectes renouvelés par moitié tous les deux ans.

Les pensionnaires de l'Académie de France à Rome, qui ont fini leur stage, peuvent assister aux séances en qualité d'auditeurs pendant deux années.

Ce Conseil, appelé à donner son avis sur les projets d'architecture qui lui sont soumis par les diverses administrations de l'Etat, des départements et des communes ainsi que sur les pourvois formés devant le Conseil d'Etat ou les Conseils de Préfecture, est chargé d'examiner les plans généraux d'alignement des Villes, ainsi que les projets de monuments à ériger sur les places publiques. Le projet du décret du 13 août 1902 fut soumis à son examen.

CHAPITRE IV

LE COMITÉ TECHNIQUE ET D'ESTHÉTIQUE

Deux commissions sont spéciales à la Ville de Paris ; toutes deux de création récente, témoignent de préoccupations artistiques éclairées, et leurs travaux doivent être d'une grande utilité pour la sauvegarde des aspects esthétiques de la Capitale.

Il s'agit du « Comité technique et d'esthétique de la préfecture de la Seine » et de « la Commission du Vieux Paris ».

L'idée de confier à une commission particulière le soin de veiller à la Beauté des rues de Paris et d'examiner à ce point de vue toutes les questions de voirie, n'est pas nouvelle.

De tout temps, la municipalité de Paris a communiqué ses projets de travaux à des hommes compétents.

Déjà, le 9 janvier 1552, le prévôt des marchands et les échevins soumettaient les plans du Petit-Pont au sieur Grollier qui « après avoir vu lesdits portraictz et modèle en pierre qui a esté faicte pour le rehaul- sement de deux pillles dudit Petit Pont... et avoir

« entendu par le menu les devis tant de lad. maçon-
« nerye que charpenterye, a esté d'avis qu'il falloit
« suyvre lesd. devis et modelles. Et luy a semblé qu'il
« ne se povoit aucune chose adjouster pour la perfec-
« tion dudit ouvrage, lequel, estant faict et parfaict,
« selon lesd. devis, pourtraictz et modelle sera de
« très longue durée, de grande *beaulté et décoration*
« pour lad. Ville » (1).

A la même époque, nous trouvons encore trace de ce souci de la ville de s'entourer de l'avis des compétences professionnelles et artistiques.

Ainsi, à l'occasion de travaux à exécuter au Petit-Châtelet, le prévôt des marchands et les échevins accompagnés des « Maîtres des œuvres de la Ville » vont sur place, pour se rendre compte ; et après avoir examiné les « dessins et modèles, lu les devis tant
« de la charpenterie que de la maçonnerie » ils sont d'avis que « pour la perfection d'icelluy œuvre et
« *décoration* de lad. Ville, il falloit suivre le pour-
« traict, decin et modelle... qui avoit esté cy devant
« montré... falloit aussi suyvre les devis tant de la
« charpenterye que maçonnerye ». Le dossier était communiqué à « Maistre Loys Meigret, ingenyeulx » qui, ainsi qu'en témoigne un procès-verbal du 19 janvier 1552, « après avoir veu et entendu iceulx, a dit
« qu'ils étaient bons, bien faictz et de *grande décora-*
« *tion* pour ladite Ville et que on les devoit exécuter

1. Registres des délibérations du Bureau de la Ville, *op. cit.*, t. III, p. 279,

« en la sorte et manière qui sont faictz et faire les
« marchez le plus fort qu'on pourra, à ce que led.
« Petit Pont ne soit plus difforme comme il est à pré-
« sent » (1).

Plus près de nous, c'est la « Commission des artis-
« tes » qui est chargée des questions relatives à l'Edi-
lité et à la Beauté de Paris (2).

Aussi est-il naturel, que par arrêté du 31 août 1896,
le Préfet de la Seine ait constitué une Commission
composée d'ingénieurs, d'architectes et en majeure
partie d'artistes, qui eût notamment à donner son avis
sur le projet de réglementation nouvelle des hauteurs
et des saillies des maisons [décret du 13 août 1902]
et par la suite se réunit un très grand nombre de fois.

Dans la séance du Conseil municipal du 7 avril
1909, à la suite d'une « question de M. Dausset au
« préfet de la Seine sur l'état de malpropreté de la
« voie publique dû à la distribution des prospectus
« et sur les moyens d'y porter remède », M. Chassai-
« gne Goyon déposait une « résolution relative à la
« création d'une Commission d'esthétique de la ville
« de Paris » (3).

Il voulait une « Commission « dans laquelle entre-
« raient, à côté d'un certain nombre de spécialistes,
« quelques conseillers municipaux qui pourraient
« ainsi compléter leur éducation artistique ». Cette

1. Registres, *op. cit.*, t. III, pp. 280-281.

2. Voir *suprà*, pp. 22 et suiv.

3. Procès-verbaux du Conseil municipal de Paris, année 1909,
1^{re} partie, p. 594.

Commission aurait eu à examiner les différents projets relatifs à l'embellissement de Paris dont le Conseil était saisi, en outre, M. Chassaing-Goyon désirait « qu'elle fut appelée non seulement à donner « son avis sur les servitudes à imposer aux riverains « toutes les fois qu'on ouvrirait une voie nouvelle, « mais qu'elle reçut la mission de préparer un programme, *un plan raisonné et méthodique d'embellissement de la Capitale* ».

Le 9 juin 1909, à propos d'une question de M. Emile Massard (1), le préfet de la Seine exposait ce qui avait été fait, jusqu'alors, par l'Administration pour veiller à l'exécution des prescriptions du décret de 1902 et pour faire respecter les servitudes grevant certaines rues et places de la Ville; M. Chassaing-Goyon revenait sur sa proposition de constitution d'une « Commission de l'esthétique de Paris ».

Par arrêté du 10 juin 1909, M. de Selves a institué ce Comité, le texte même de l'arrêté précise sa mission : « émettre un avis, tant au point de vue « esthétique qu'au point de vue technique, sur les « projets de travaux de toute nature soumis à son « examen par le Préfet ».

Les membres sont les mêmes que ceux qui faisaient partie de l'ancienne Commission technique de 1896, seuls des conseillers municipaux ont été adjoints. Le Comité technique et d'esthétique com-

1. Procès-verbaux du Conseil municipal de Paris, 1909, 1^{re} partie, pp. 902 et suiv.

prend également des fonctionnaires avec voix consultative. Il a été, depuis sa constitution, fréquemment appelé à donner des avis sur différents projets intéressant l'esthétique de la ville de Paris (1).

1. Tout récemment la question de l'achèvement du boulevard Haussmann. Voir *suprà*, pp. 57 et suiv.

CHAPITRE V

LA COMMISSION DU VIEUX-PARIS

C'est à M. de Selves, Préfet de la Seine, que revient le mérite de l'institution de la « Commission du Vieux Paris » (1).

Cette Commission, présidée par le Préfet lui-même, se compose de membres du Conseil municipal, de publicistes et d'écrivains critiques d'art, d'ingénieurs, d'architectes et enfin de fonctionnaires. D'après le texte même de l'arrêté, elle a pour but : « de rechercher les vestiges du Vieux-Paris, de constater leur état actuel, de veiller dans la mesure du possible à leur conservation, de suivre, au jour le jour, les fouilles qui pourront être entreprises et les transformations jugées indispensables, et d'en conserver les preuves authentiques ».

Le but de la « Commission du Vieux-Paris » est donc nettement défini ; M. Alfred Lamouroux, conseiller municipal, avait d'ailleurs insisté, dans une proposition du 15 novembre 1897 sur la nécessité de

1. Arrêté préfectoral du 18 décembre 1897.

constituer une Commission des monuments historiques, spéciale pour Paris, afin « de tenir les Parisiens, par l'intermédiaire de leurs élus, au courant « de toutes les découvertes intéressant l'histoire de « Paris et son aspect pittoresque ».

Dès sa première séance, le 28 janvier 1898, la Commission précisa sa tâche en s'organisant en trois sous-commissions.

La première est chargée de dresser un inventaire, la seconde s'occupe des fouilles; la troisième qui nous intéresse plus spécialement des « Aspects pittoresques et artistiques » de Paris (1).

La Commission du Vieux-Paris fonctionne régulièrement depuis cette époque, et la lecture très intéressante des procès-verbaux des séances prouve que fréquemment, sans négliger l'archéologie, elle a envisagé, d'une manière plus générale, l'aspect esthétique de Paris.

C'est ainsi, que dès le 2 juin 1898 elle se préoccupait de la situation particulière de la place des Victoires, situation sur laquelle nous aurons à revenir (2). De même, dans sa séance du 6 juillet 1899, émue de l'envahissement des façades des immeubles par les enseignes, peintures, affiches, qui trop fréquemment cachent des motifs d'architecture anciens et enlèvent ainsi tout le caractère et tout l'intérêt que les vieilles maisons parisiennes peuvent présenter, elle demande

1. Un arrêté du 3 mai 1898 a institué une « Commission du Vieux-Lyon ».

2. Voir *infra*, p. 161.

à l'administration communale de donner le bon exemple en dégageant les façades des immeubles municipaux et elle souhaite un retour en arrière au profit des vieilles enseignes si originales et si artistiques.

La Commission devait encore protester au sujet de l'envahissement des maisons de la place Vendôme par des enseignes commerciales et des inscriptions de toutes sortes (1).

Il est surtout important de signaler, que c'est grâce à la Commission du Vieux-Paris que l'attention publique fut appelée sur les anciennes servitudes de droit privé qui régissent encore certaines rues et places de la Capitale (2).

C'est en effet cette Commission qui le 13 novembre 1902 décida, non seulement, de donner son appui moral, mais de nommer une sous-commission, pour aider l'Administration à recueillir et à publier les anciennes réserves et prescriptions relatives aux voies publiques et aux maisons de Paris. Cette sous-commission était désignée dans la séance suivante du 18 décembre 1902 et le 9 avril 1903, elle était saisie du travail de M. Taxil, géomètre en chef de la Ville.

Le 21 janvier 1904, la Commission donnait un avis favorable à la publication de ce recueil, auquel étaient adjoints divers plans. La publication fut

1. Cf. Procès-verbaux, 7 novembre 1908.

2. Voir l'examen que nous avons fait de ces servitudes dans notre historique et *infra*, p. 139 et p. 141 Cf. Recueil Taxil, *op. cit.*

décidée par le Conseil municipal dans sa séance du 29 décembre 1904 (1).

Pour terminer cette énumération, disons un mot des « Concours de Façades » qui favorisent, d'une manière très heureuse, les efforts artistiques des propriétaires et des architectes dans la construction des immeubles.

Conformément aux délibérations du Conseil municipal de Paris (2) approuvées par arrêtés préfectoraux des 2 février 1898 et 18 mai 1909, un concours est ouvert chaque année entre les architectes et les propriétaires pour les façades des maisons construites à Paris au cours d'une même année antérieure.

Les propriétaires des six maisons primées, sont exemptés de la moitié des droits de voirie y afférents. Une médaille d'or est décernée à l'architecte de chacune desdites maisons et une médaille de bronze à l'entrepreneur.

Il y a là, au point de vue esthétique, un motif d'émulation intéressant, qui méritait d'être mentionné.

1. Postérieurement, l'Administration donnait connaissance à la Commission de l'existence d'une servitude d'architecture aux abords de l'église de la Trinité, dont la trace n'avait pas été retrouvée dans les dossiers et qui ne figurait pas au recueil de 1905.

L'acte de la vente consentie par la ville de Paris en 1864 et les plans annexés sont très détaillés et particulièrement précis (Cf. Procès-verbaux des séances de la Commission du Vieux-Paris, 7 novembre 1908).

2. Délibérations des 6 et 20 décembre 1897 et du 19 juin 1908.

QUATRIÈME PARTIE

SITUATION PARTICULIÈRE DE LA VOIRIE A PARIS

**Les juridictions compétentes pour veiller au maintien des
aspects esthétiques de la Capitale**

**Question juridique des surélévations d'immeubles
de la rue de Rivoli**

CHAPITRE PREMIER

LA VOIRIE A PARIS. — HISTORIQUE

Sous l'ancien régime, les voies publiques dépendaient, sous le rapport de l'administration et de la justice, les unes des seigneurs, les autres du Roi ; celui-ci, en confia d'abord la police aux officiers et juges locaux ; mais dès le ^{xv}^e siècle, plusieurs ordonnances des 27 octobre 1413, 10 février 1444, 12 août 1445, octobre 1489, 20 octobre 1508, janvier 1551, novembre 1579, décembre 1598 donnèrent aux « Généraux des finances » la mission d'inspecter

l'état des chemins et ouvrages publics au cours de leurs chevauchées annuelles (1).

Par un édit de 1599, Henri IV créa un « Grand-Voyer » qui devait avoir la « superintendance de tous les voyers établis ». Sully, titulaire du nouvel office fit étendre ses pouvoirs par l'édit de décembre 1607 (2).

Mais dès le mois d'août 1621 Louis XIII cédant aux instances des « Trésoriers de France » qui se voyaient ainsi retirer leurs attributions consentit à retirer au Grand-Voyer toute surveillance sur les ponts et chaussées.

Par l'édit de 1635 et les lettres patentes du 31 janvier 1638 la charge de Grand-Voyer fut d'ailleurs complètement supprimée au profit de ces mêmes « Trésoriers de France ».

Avant la Révolution, on trouvait donc dans chaque généralité un « bureau de finances » qui avait pouvoir réglementaire et juridiction en matière de domaine, de finance et de voirie et où siégeaient les « Trésoriers de France ».

Telle était, sommairement rappelée, l'organisation de la voirie en France ; elle présentait des exceptions à Paris (3).

Le Prévôt de Paris vit d'abord ses pouvoirs diminués quand Louis VII forma le « Bureau de la

1. Cf. des Cilleuls, *Traité de la législation et de l'Administration de la voirie urbaine*, 1877, Introduction.

2. Cf. Delamare, *Traité de la police*, tome IV, Voirie.

3. Cf. de Royou, *Traité pratique de la voirie à Paris*, p. 203.

Ville » composé du Prévôt des marchands et échevins.

Le registre des délibérations de ce bureau relate de nombreux conflits entre le « Grand-Voyer de France » et le « Voyer de Paris » qui agissait sous les ordres du Prévôt.

Le 31 mai 1595, ordre est donné au « procureur des causes de la Ville de comparoir au Chastelet » et de soutenir que « la maison size rue du quay des Augustins, estant du domaine de ladictte Ville.... l'on n'est tenu prendre aucun alignement du voyer..... » (1).

En 1599, nouvelles difficultés entre la Ville de Paris et le voyer du Roi au sujet de la voirie. A propos d'auvents installés près de la porte Saint-Denis, le Prévôt des marchands et les échevins dans une ordonnance du 17 février 1599 font observer que « le voyer ne peult prétendre aucun droict de voirie, d'autant que ledict lieu et tous autres semblables appartiennent de tout temps immémorial au domaine de ladictte ville, où le Voyer du Roi n'a et n'y peut prétendre aucun droict de voirie, et que tout ce qui se fait n'est que par les ordonnances de ladictte Ville..... » (2).

Le Bureau de la Ville adresse d'ailleurs en 1601 une requête au Parlement « tendant à ce qu'il plaise « ordonner deffences au Voyer de troubler ni empê-

1. Registres, *op. cit.*, tome XI, p. 138.

2. Registres, *op. cit.*, t. XII, p. 91.

« cher les supplians et leur Voier en leurs droicts de
« voieriesur les maisons du domaine de la Ville » (1).

Cependant, le Prévôt de Paris, se vit retirer une grande partie de ses attributions en matière de voirie, quand un édit de juin 1604 réunit la charge de Voyer de Paris à celle de Grand-Voyer.

C'est en somme depuis cette époque que les rues de Paris appartiennent toutes à la grande voirie ; leur situation fut d'ailleurs confirmée par une déclaration royale du 10 avril 1783 qui les a soumises aux règles établies par l'arrêt du Conseil du 27 février 1765 relatif aux routes entretenues par le roi.

Les rues de Paris étaient donc entretenues comme les routes par le Trésor public ; cette pratique s'est maintenue après la Révolution.

Sous la Restauration, la Ville de Paris ne fit que contribuer aux dépenses de sa voirie, mais sous la seconde République, on renversa les rôles et la Ville fut chargée de toute la dépense ; l'Etat n'intervenant qu'à titre exceptionnel, comme contribution (2).

Malgré cela, le décret-loi du 26 mars 1852 a décidé que les rues de Paris continueraient « d'être soumises au régime de la grande voirie ».

Alors que la voirie urbaine, à l'exception des rues qui prolongent les routes départementales et nationales, fait partie de la petite voirie, relève des Conseils

1. Registres, *op. cit.*, t. XII, pp. 458-459.

2. Cette contribution aux termes du décret du 23 juin 1866 ne peut excéder 4 millions de francs.

Cf. Berthélemy, *op. cit.*, p. 459.

municipaux et que le classement, le déclassement des rues se fait après une simple approbation du préfet du département (1); l'ouverture d'une rue à Paris équivalait à la création d'une route et le classement se fait par décret après enquête.

Seulement, les rues de Paris dépendent du Ministre de l'Intérieur et non du Ministre des Travaux Publics qui a compétence sur les autres voies de la France rentrant dans la grande voirie.

Il existe cependant à Paris, une petite voirie, celle-ci comprend, d'après l'arrêté consulaire du 12 messidor an VIII, l'ouverture des boutiques, étaux de boucherie et de charcuterie, l'établissement des auvents ou constructions du même genre qui empiètent sur la voie publique, l'établissement des échoppes ou étalages mobiles, la démolition ou réparation des bâtiments qui menacent ruine (2).

Ces attributions qui étaient dévolues au préfet de police ont été transférées au préfet de la Seine par le décret du 10 octobre 1859 : on rendait ainsi à ce dernier des attributions qui lui avaient été « soustraites » fort mal à propos et au grand préjudice de l'unité de « l'Administration » (3).

On admet généralement que tout ce qui concerne la direction, l'ouverture et la largeur des rues, la

1. Loi du 3 avril 1884, art. 68.

2. Cf. Maurice Block, *Dictionnaire de l'Administration française*, v^o Paris, Voirie.

3. Cf. Gillon et Stourm, *Traité de la grande voirie et la voirie urbaine*.

conservation de la voie publique ; les alignements, la construction, la reconstruction ou la consolidation des murs et des parties d'édifices joignant la rue, appartient à la grande voirie (1).

Les contraventions de grande voirie, qui comprennent toutes ces atteintes au domaine public sont constatées, poursuivies et réprimées par la voie administrative (2).

Les « architectes voyers » qui portaient auparavant le titre de « commissaires voyers » sont chargés à Paris de constater les contraventions de grande voirie, en outre des agents chargés ordinairement de cette constatation. Le Conseil d'Etat et la Cour de Cassation ont admis que leurs rapports vérifiés et approuvés par l'Administration faisaient foi jusqu'à preuve du contraire.

Le Préfet seul peut poursuivre les contraventions de grande voirie (3), dont la répression appartient au Conseil de préfecture qui prononce sauf recours au Conseil d'Etat (4).

Le Conseil de préfecture ne peut jamais prononcer la peine d'emprisonnement, mais ses attributions répressives s'étendent à la grande voirie et il peut condamner à des amendes et ordonner la destruction des ouvrages faits en contravention.

1. Cf. de Royou, *op. cit.*, pp. 3 et suiv.

Conseil d'Etat, 30 juin 1850 ; Cour de cassation, 30 juin 1893.

2. Loi du 29 floréal an X, art. 1^{er}.

3. Voir *infra*, p. 138.

4. Loi, 28 pluviôse an VIII, art. 4.

Loi, 29 floréal an X, art. 1^{er}.

CHAPITRE II

LES AUTORISATIONS DE BATIR

Les rues de Paris appartiennent donc toutes à la grande voirie, depuis le décret-loi du 26 mars 1852.

C'est ce décret qui réglemeute les conditions dans lesquelles s'opèrent la création ou la suppression des rues et places de la Capitale. Il complète notamment la loi du 3 mai 1841 sur les expropriations pour cause d'utilité publique, facilitant pour la Ville de Paris, dans son article 2, l'ouverture des voies nouvelles ou le redressement des anciennes (1).

1. Des modifications sont d'ailleurs réclamées à cet égard par le Conseil municipal de Paris (Cf. Proposition de M. Turot, 28 juin 1907) qui a émis le vœu « qu'un décret soit pris le plus tôt possible « permettant à la ville de Paris d'exproprier la totalité des immeubles touchés par les expropriations à effectuer ».

Un projet de loi voté à la Chambre des députés, le 15 mars 1909, oblige l'expropriant — Etat ou ville — à s'assurer la possession, moyennant indemnité, non seulement de l'espace occupé par l'opération projetée, mais des propriétés avoisinantes qui sont touchées par le tracé.

La Commission compétente du Conseil municipal, demande actuellement qu'à cette *obligation*, soit simplement substituée, pour la ville, une *faculté*.

Quoi qu'il en soit, un décret du 5 décembre 1910 a institué une

Indépendamment de ces prescriptions, le décret de 1852 impose diverses charges aux riverains des rues de Paris.

Il prévoit notamment qu'il « sera statué par un « décret ultérieur rendu dans la forme des règle-
« ments d'Administration publique, en ce qui con-
« cerne la hauteur des maisons, les combles et les
« lucarnes » (1).

Il réglemente en outre, dans quelles conditions les autorisations de bâtir sont actuellement délivrées à Paris (2).

Le constructeur remet les dessins et coupes de l'immeuble qu'il projette à la préfecture de la Seine qui le communique aux géomètres, pour dresser le « bulletin du plan » contenant les indications nécessaires sur les largeurs de voies et les architectures obligatoires ; le dossier est adressé « ensuite à l'ar-
« chitecte voyer d'arrondissement qui étudie les
« pièces et constate si les plans présentés sont con-
« formes aux règlements en vigueur ; sinon, il pro-
« pose un refus qui est formulé par un arrêté du
« préfet ; si oui, il propose de permettre et renvoie le
« dossier à l'architecte voyer en chef qui contrôle et
« donne son avis, à la suite de quoi le préfet prend
« un arrêté d'autorisation.

Commission interministérielle « chargée d'étudier les modifications
« à introduire dans la législation relative à l'expropriation pour
« cause d'utilité publique ».

1. Décret du 26 mars 1852, art. 7.

2. Décret du 26 mars 1852, art. 3 et 4.

« Ces différentes formalités doivent être remplies
« dans un délai de vingt jours... Le constructeur qui
« a soumis ses plans, peut le vingt et unième jour
« commencer ses travaux s'ils sont réglementaires...
« l'Administration... ne peut s'y opposer » (1).

L'arrêté préfectoral du 22 juin 1904, complété et modifié par arrêté du 10 novembre 1909 précise à cet égard le décret de 1852 (1).

Cette obligation pour les constructeurs de se munir d'une autorisation pour construire ou pour réparer les bâtiments qui bordent la voie publique est du reste ancienne.

Déjà, l'Edit de décembre 1607 défend de « faire
« aucun édifice, pan de mur, jambe étrière et autres
« avances sur ladite voirie... sans le congé et aligne-
« ment du grand-voyer ».

Une ordonnance du 1^{er} avril 1697 oblige les propriétaires à se munir d'une permission pour établir des saillies ; de même, l'arrêt du Conseil du 27 février 1765 : « Fait, Sa Majesté, défense à tous particuliers,
« propriétaires ou autres de construire, reconstruire
« ou réparer aucun édifice, poser échoppes ou choses
« saillantes le long des dites routes, sans en avoir
« obtenu les alignements ou permissions... à peine
« de démolition desdits ouvrages ».

La déclaration du Roi du 10 avril 1783 reproduit une défense analogue (2).

1. Rapport de M. Bonnier, Mémoire du préfet de la Seine au Conseil municipal, 23 juin 1909.

2. Cf. de Royou, *op. cit.*, pp. 22-23 et p. 213.

Avant de construire le propriétaire doit donc se prémunir d'une autorisation. Pour celles dont la délivrance pourrait présenter certaines difficultés, le préfet de la Seine consulte la « Commission supérieure de voirie ».

Cette Commission instituée par arrêté préfectoral du 30 juin 1871 et réorganisée par arrêté du 3 avril 1905 est chargée, spécialement, d'étudier les affaires qui lui sont soumises par l'Administration et notamment celles relatives à l'interprétation des règlements de voirie et aux tolérances sollicitées par les constructeurs.

Si un propriétaire veut manifestement construire un immeuble qui sorte des limites imposées par les règlements, il peut, pour des besoins d'art, de science ou d'industrie, invoquer le bénéfice de l'article 43 du décret de 1902. En ce cas, le projet est adressé au Ministre de l'Intérieur qui le soumet à l'examen du Conseil général des Bâtiments civils et, d'après l'avis de ce Conseil, approuve ou refuse la tolérance demandée.

CHAPITRE III

LE DOUBLE CARACTÈRE DES INTERVENTIONS DU PRÉFET DE LA SEINE, TANTOT GRAND-VOYER DE PARIS, TANTOT REPRÉSENTANT DU VENDEUR DES TERRAINS.

A aucun moment, le Préfet de la Seine, qui délivre la permission de bâtir, ne pourra donc se placer à un point de vue *strictement esthétique* pour refuser son autorisation ou demander tout au moins une modification aux plans qui lui sont soumis. Il ne peut exiger qu'une chose : que la construction soit conforme aux règlements en vigueur et renfermée dans les limites prévues ; peu importe que ces règlements soient inesthétiques !

La jurisprudence du Conseil d'Etat est à cet égard formelle, et c'est inutilement que le baron Haussmann, préfet de la Seine, voulut astreindre les propriétaires de maisons nouvelles à mettre de l'harmonie dans leurs constructions et qu'il leur prescrivit, dans un même îlot, en délivrant des alignements, de placer les grands balcons, corniches et bandeaux sur un même plan horizontal, si la pente du sol le permettait, ou dans le cas contraire, de graduer les

« décrochements » afin, qu'en perspective, l'œil aperçut la régularité des ouvrages décoratifs.

Dans un arrêt du 7 avril 1859, le Conseil d'Etat lui contesta expressément le pouvoir d'imposer des conditions fixées « dans l'intérêt de l'ornementa-
« tion » (1).

Les conditions imposées par le préfet de la Seine, « uniquement en vue de l'ornementation » ne rentraient pas dans celles que d'après les lois et règlements de grande voirie il avait le droit de prescrire, et par suite, les propriétaires qui ne se soumettaient pas à ces conditions ne commettaient pas de contravention aux dites lois et règlements.

Le Conseil d'Etat ne reconnaît pas non plus à un propriétaire voisin qualité pour déférer, par la voie du recours pour excès de pouvoir, un arrêté du préfet de la Seine qui autorise la construction d'une maison à une hauteur supérieure à celle qui est prévue par le décret du 23 juillet 1884 [aujourd'hui 13 août 1902].

Il appartient à l'Administration seule d'assurer l'exécution du dit décret (2).

D'autre part, quand l'immeuble est construit, le Préfet de la Seine ne peut intervenir qu'au cas où les règlements de voirie seraient violés. Si des infractions sont relevées, les propriétaires sont alors défé-

1. Cf. Conseil d'Etat, Recueil Lebon, affaire Delondre, 7 avril 1859.

2. Conseil d'Etat, *op. cit.*, Vincent, 13 novembre 1896, p. 727.

rés au Conseil de préfecture pour contravention de grande voirie.

Les discussions qui se sont élevées récemment au sein du Conseil municipal de Paris, à l'occasion d'un immeuble construit à l'angle de l'avenue des Champs-Élysées et des rues de Presbourg et Vernet (1) mettent clairement en relief les lacunes de la législation à cet égard.

On s'est étonné, au cours de ces discussions, de la hauteur de cet immeuble et de quelques autres, construits dans ces dernières années dans les rues de Presbourg et de Tilsitt et l'on a déploré l'aspect fâcheux qu'elles produisaient dans la perspective de la place de l'Étoile (2).

C'est, que les servitudes imposées aux acquéreurs, ne visent que les terrains en bordure même de la place et ne s'étendent pas de l'autre côté des rues de Presbourg et Tilsitt (3). Grâce à cette lacune du législateur de 1854, des propriétaires immédiatement contigus, en réalité, ont pu construire aux hauteurs prévues par le décret de 1902.

Dès lors que ces hauteurs n'étaient pas dépassées, le Préfet de la Seine, chargé de veiller à l'exécution de ce décret n'avait pu que s'incliner quel que soit le mauvais effet des constructions, au point de vue

1. Cf. Discussions au Conseil municipal de Paris, séances des 9 juin 1909, 28 novembre et 30 décembre 1910.

2. Cf. Proposition de M. Em. Massard, conseiller municipal, *op. cit.*

3. Voir *suprà*, p. 47.

esthétique et s'il a pu intervenir en ce qui concerne l'immeuble susindiqué [hôtel Astoria] ce n'est que, parce que les hauteurs prévues par le décret de 1902 ayant été dépassées, il avait obtenu du Conseil de préfecture une condamnation dont il demandait à assurer l'exécution (1).

S'il y avait eu, dans l'espèce, des servitudes à faire respecter, le Préfet aurait encore pu intervenir, mais alors c'était devant le Tribunal Civil.

On voit ainsi le double caractère des interventions du Préfet de la Seine à cet égard (2).

Pour donner ou refuser une autorisation de bâtir, ou pour déférer une contravention de grande voirie, agissant comme grand-voyer de Paris, sous l'autorité du Ministre de l'Intérieur, il ne peut se placer qu'au point de vue de l'application des règlements de voirie.

Ou bien alors, le propriétaire se trouve par son contrat d'acquéreur posséder un immeuble grevé d'une servitude : dans ce cas le Préfet agit pour faire respecter cette servitude « non plus comme grand-voyer, mais comme vendeur ou représentant du « vendeur réclamant l'observation d'une clause insérée dans le contrat de vente ».

La jurisprudence du Conseil d'Etat est encore précise à ce sujet (3).

1. Arrêté du Conseil de préfecture, 27 novembre 1907.

2. Cf. Discours du préfet de la Seine au Conseil municipal, *Bulletin municipal officiel* du 29 novembre 1910, pp. 4041-4042.

3. Lucarnes. Coupe produite conformément au décret du 26 mars

C'est donc devant le Tribunal civil que le préfet de la Seine pourra poursuivre le propriétaire d'une maison pour inobservation de servitude

1852. Permission conforme à cette coupe. Changement dans l'exécution. Poursuite en contravention.

« L'acquéreur d'un terrain vendu par la ville de Paris, auquel
« une permission de construire a été délivrée par le préfet de la
« Seine, à la charge de se conformer aux prescriptions de son contrat
« de vente et aux indications de la coupe jointe à la permission, qui
« interdisait l'établissement de lucarnes — qui a néanmoins établi
« des lucarnes — n'a pas commis une contravention de grande
« voirie.

« La condition de ne pas établir de lucarnes, imposée uniquement
« en vue de l'embellissement ne rentre pas dans celles que le préfet
« de la Seine, agissant dans l'exercice de ses pouvoirs, en matière de
« grande voirie, a le droit de prescrire.

« L'autorité administrative n'est pas compétente, d'ailleurs, pour
« examiner si dans la disposition de ses constructions, le propriétaire
« s'est conformé aux clauses de la vente à lui faite par la Ville de
« Paris. »

(Cf. Recueil des arrêts au Conseil d'Etat, Macarel et Lebon, 1859, p. 692).

Obligations imposées par une ville dans un but d'embellissement à des acquéreurs de terrains :

« Elles ont un caractère différent de celui des injonctions faites à
« tous les citoyens par l'autorité publique. Si les acquéreurs sont
« tenus de construire d'une certaine manière, c'est seulement envers
« la ville venderesse et en vertu de l'acte qu'ils ont signé ? La ville a
« seulement sur les maisons qui couvrent le sol vendu une sorte de
« « servitude d'aspect » en telle sorte, que si les acquéreurs ou leurs
« ayants cause ne construisent pas dans les conditions déterminées,
« c'est à l'autorité judiciaire qu'il appartiendra de statuer sur les
« réclamations de la ville et que les acquéreurs ne pourront même,
« dans le cas où il s'agirait d'une rue de Paris, être considérés comme
« ayant commis une contravention de grande voirie ».

(Cf. Conclusions du commissaire du gouvernement, jurisprudence du Conseil d'Etat, Recueil Macarel et Lebon, 1859, p. 278, 1869, p. 503).

Le cas s'est présenté récemment à propos de la place des Vosges.

Le 9 décembre 1905, la « Commission du Vieux-Paris » s'était émue d'une modification apportée par un propriétaire de la place des Vosges à l'ordonnance de sa maison (1). Il s'agissait de l'immeuble n° 22 situé au coin de la rue du Pas-de-la-Mule : la corniche du toit ayant été coupée afin de faire descendre plus bas le toit des mansardes, il en résultait que sur ce point, la ligne symétrique des entablements faisant le tour de la place, sans solution de continuité, se trouvait rompue.

Le précédent était dangereux et la Commission attirait d'une manière toute particulière, l'attention de l'administration, sur ce point.

Le 20 décembre 1905, l'architecte voyer du quatrième arrondissement dressait procès-verbal au propriétaire de l'immeuble en question, pour constater que sans autorisation, des modifications avaient été apportées aux lucarnes et aux œils-de-bœuf de l'étage mansardé.

La Ville de Paris, représentée par le Préfet de la Seine, assigna le propriétaire afin de l'obliger à rétablir la façade dans son état primitif et conformément aux lettres patentes de 1605.

Le jugement du Tribunal civil de première instance de la Seine, en date du 1^{er} mars 1910, confirma que l'existence de la servitude était prouvée par le texte

1. Servitudes de la place des Vosges. Voir *suprà*, p. 15.

même des lettres patentes de 1605, texte confirmé par l'arrêté du gouvernement provisoire de 1848, que la symétrie obligatoire était encore démontrée par l'acte de vente consentie par le roi à Barthélemy de Laffenas, le 4 juin 1605, ainsi que par le cahier des charges annexé à l'acte de vente au propriétaire actuel, qui rappelait l'édit du roi Henri IV.

Le Tribunal admettait en outre une preuve intéressante à retenir : « Attendu, qu'en ce qui concerne
« l'étendue de la servitude, si la Ville de Paris, ne
« produit pas les plans et dessins qui existaient originairement... lesquels plans et dessins ont été
« brûlés, comme toutes les archives de cette ville,
« lors de l'incendie qui, en 1871, a consumé les bâtiments de l'Hôtel de Ville de Paris ; il y a lieu d'y
« suppléer en faisant application de l'article 1348 du
« Code civil aux termes duquel, si le titre qui servait
« de preuve littérale a été détruit par suite d'un cas
« fortuit, imprévu et résultant d'une force majeure,
« la preuve peut être faite soit par témoins, soit même
« par présomptions. Que celles-ci résultent incontestablement, d'abord *de l'aspect général des immeubles de la place des Vosges qui tous présentent la même symétrie architecturale...* » (1) et le Tribunal se fondant notamment sur l'aspect de la façade du n° 14 de la place, classé comme monument historique, ordonnait que le propriétaire serait tenu « ... de

1. Texte du jugement du 1^{er} mars 1910. Cf. *Bulletin municipal officiel* du 24 juin 1910, pp. 2255 et 2256.

« démolir les travaux par lui irrégulièrement faits à
« la façade... de rétablir ladite façade dans son état
« primitif et ce, sous peine d'une astreinte de 20 francs
« par jour de retard pendant le délai d'un mois... »

Ce précédent offre, à notre avis, une importance particulière : l'exemple de ce qui s'est passé à propos de la surélévation des combles de certains immeubles de la rue de Rivoli, le fait encore mieux ressortir.

CHAPITRE IV

QUESTION JURIDIQUE DES SURÉLÉVATIONS D'IMMEUBLES DE LA RUE DE RIVOLI

Le 17 vendémiaire an X, un arrêté des Consuls, décidait l'ouverture, le long de la terrasse des Feuillants, de voies nouvelles et disposait, d'une manière générale, que les acquéreurs des terrains seraient tenus de bâtir « sur les plans et façades donnés par « l'architecte du gouvernement ».

Le 1^{er} floréal an X, un nouvel arrêté des Consuls confirmait le précédent, ajoutant dans son article 2 « le plan annexé au présent arrêté sera suivi et « exécuté dans toutes ses parties et servira de base « pour dresser le cahier des charges ».

Il s'agissait de la rue de Rivoli, depuis le n° 186 jusqu'à la rue de Mondovi, des rues de Castiglione et des Pyramides [entre la place de Rivoli et la rue Saint-Honoré] de la place de Rivoli.

Plusieurs contrats de vente précisent encore ces servitudes, notamment ceux des 13 floréal an XI, 5 floréal an XII, ainsi qu'un procès-verbal d'adjudi-

cation par le Domaine national en date du 11 septembre 1821.

Un décret-loi du 30 pluviôse an XII insistait également à ce sujet, et il faut retenir tout particulièrement un décret du 26 août 1811 qui prévoit la construction d'un nouvel Hôtel des Postes, sur le terrain situé entre les rues de Rivoli, Neuve-de-Luxembourg, du Mont-Thabor et de Castiglione et dont le plan annexe donne la coupe d'un bâtiment à quatre étages surmonté d'un comble arrondi (1).

Le second Empire poursuivit l'œuvre du premier ; un décret du 23 décembre 1852, déclara en effet d'utilité publique la prolongation de la rue de Rivoli, depuis la rue du Louvre jusqu'au numéro 186, y compris la place du Palais-Royal.

Un extrait du contrat de vente par la Ville de Paris à la Compagnie de l'Hôtel et des immeubles de la rue de Rivoli, en date du 31 janvier 1855 spécifie que « les acquéreurs devront se conformer pour leurs « constructions, aux conditions ci-après : 1^o la façade « des maisons devra être bâtie pour les terrains en « bordurés sur la rue de Rivoli et la place du Palais- « Royal, d'après les plans, coupes, élévations et pro- « fils cotés qui ont été arrêtés par l'Administration « et dont les exemplaires gravés leur ont été remis ».

Les autres articles précisent les conditions imposées quant aux galeries publiques, aux boutiques, à l'éclairage, etc... (2).

1. Cf. Recueil Taxil et plans annexés, *op. cit.*, pp. 13 et suiv.

2. Cf. Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 19.

Par suite de la surélévation des combles de certains des immeubles de la rue de Rivoli, l'attention a été appelée récemment sur l'existence de ces servitudes.

Dès 1903, la Commission du Vieux-Paris se préoccupe de la question. Dans sa séance du 12 février 1903, M. Fortin, conseiller municipal, expose, en effet, que d'une manière générale les servitudes de la rue de Rivoli, ne sont pas, à son avis, respectées.

A la séance suivante, le 12 mars, l'Administration faisait remarquer à la Commission qu'il convenait de distinguer deux parties dans la rue de Rivoli : l'une sur des terrains vendus soit par l'Etat, soit par la Ville, en 1855, avec obligation formelle de se conformer aux plans, l'autre sur des terrains vendus par l'Etat en l'an XII, partie pour laquelle on n'avait retrouvé aucun plan. Il appartenait donc au Domaine de l'Etat d'intervenir, et la Commission émettait alors un vœu tendant à « une entente avec l'Etat pour sauvegarder
« les intérêts de la Ville de Paris en ce qui concerne
« l'aspect monumental et symétrique de la rue de
« Rivoli ».

Le 10 février 1906, à propos d'une nouvelle surélévation, la Commission du Vieux Paris constatait son impuissance, parlait de « question de bonne foi » pour les propriétaires et regrettait l'indifférence de l'Etat.

Le 20 avril 1907, la Commission protestait à nouveau et signalait « l'effet désastreux produit par les
« surélévations, vue prise de la grande allée des Tui-
« leries ».

Le 16 novembre de la même année, à la suite de la lecture du procès-verbal de la séance de la Chambre des députés du 7 novembre où le Sous-Secrétaire d'Etat aux Beaux-Arts déclarait que « dans l'état
« actuel de la législation, il était impossible de s'op-
« ser à ces constructions », la Commission du Vieux-Paris décidait de nommer une sous-commission afin de « rechercher tous les documents relatifs à la ques-
« tion de la rue de Rivoli et de les tenir prêts pour
« toutes les éventualités pouvant se produire » ; et la Commission insistait pour connaître promptement les résultats de cette enquête, désirant obtenir « des
« explications sur cette déplorable affaire des sur-
« élévations de la rue de Rivoli, comme aussi pour
« tous les enlaidissements de la Capitale contre
« lesquels s'élèvent des protestations de toutes
« parts » (1).

L'Administration qui avait pris connaissance du travail de recherches effectué par la sous-commission communiqua, en réponse, un rapport du géomètre en chef (2).

Celui-ci insistait sur ce fait, que pour la partie de la rue de Rivoli tracée sous le premier Empire, aucun des plans retrouvés ne faisait mention des combles. Les contrats de vente par l'Etat ne mentionnaient de même rien de précis à l'égard des toitures et en réalité on observait parmi celles-ci de multiples différences

1. Cf Procès-verbal de la Commission du Vieux-Paris, 14 mars 1908.

2. Cf Procès-verbal, 11 avril 1908.

de hauteur et de profil : « les unes présentant une
« ligne de lucarnes, d'autres deux lignes de lucarnes,
« quelques-unes enfin, deux lignes de lucarnes et une
« ligne de tabatières ».

Il appartenait, du reste, à l'Administration du domaine, qui avait vendu les terrains, arrêté les projets et surveillé leur exécution de constater les infractions ; or le Sous-Secrétaire d'Etat aux Beaux-Arts avait déclaré que l'Etat était désarmé.

Pour l'autre partie de la rue, où les terrains avaient été vendus par la ville, le rapport du géomètre en chef confirmait qu'il existait des plans très nets tant pour la façade que pour les combles, permettant au contraire à l'Administration municipale de refuser toute surélévation.

Le Préfet de la Seine avait d'ailleurs saisi de la question le Ministre de l'Intérieur ; il faisait remarquer, qu'à son avis, ce ne pouvait être qu'en vertu des contrats de vente par l'Etat et des pièces annexées qu'on se trouvait armé pour empêcher la surélévation des toitures ; et le Ministre avait répondu qu'il estimait, en effet, qu'en l'espèce, on ne pouvait s'appuyer sur les règlements de voirie et que la solution, selon lui, était d'intenter aux contrevenants un procès devant les tribunaux civils.

La question fut portée à la tribune du Conseil municipal (1).

1. Cf. Proposition de M. Em. Massard, *op. cit.*, 22 mars 1909.

A la suite des interpellations, l'Administration crut devoir présenter certaines explications (1).

La Ville de Paris, déclarait-on, n'était pas armée pour s'opposer aux surélévations des immeubles de la rue de Rivoli ; les arrêtés des consuls et les cahiers des charges ne font mention que des « Façades en « pierre » sans se préoccuper des combles, ceux-ci d'ailleurs n'ont jamais été semblables dès l'origine. D'ailleurs les « coiffures invraisemblables » (2) dont certains immeubles de la rue de Rivoli sont surmontés existent dès le second Empire, autour de la place Saint-Michel, place de l'Hôtel-de-Ville et en différents points en vertu de prescriptions administratives.

C'est l'Etat qui était responsable de n'avoir pas veillé dès l'origine au maintien d'une hauteur et d'un profil uniformes des combles ; l'Etat avait, lui-même, donné le mauvais exemple lorsqu'en construisant le Ministère des Finances, en 1811, il l'avait couronné, sur la rue de Rivoli, d'un comble plus élevé que celui prévu en l'an X par l'arrêté des Consuls.

Après l'interpellation de M. Chastenet, à la Chambre des Députés, on décida de constituer au Sous-Secrétariat d'Etat des Beaux-Arts une Commission « à l'effet « de centraliser l'action des divers services chargés « de veiller au maintien des perspectives monumetales de la Ville de Paris » (3).

1. Cf. Rapport de M. Bonnier, Mémoire du préfet de la Seine au Conseil municipal, Aspects de Paris, 23 juin 1909.

2. Interpellation de M. Chastenet à la Chambre des députés, 11 novembre 1908.

3. Voir *infra*, pp. 166 et suiv.

Cette Commission, dans sa séance du 23 décembre 1909 se préoccupa de la question de la rue de Rivoli et elle adopta à ce sujet les conclusions d'un rapport très intéressant de M. Ch. Bernier (1).

Celui-ci estimait que la responsabilité des autorisations accordées incombait à la Ville de Paris, puisque c'étaient les architectes de la voirie de Paris, qui, de mémoire d'hommes, donnaient les autorisations de bâtir malgré la servitude prescrivant que ce droit appartenait aux architectes du gouvernement. Or, les architectes du gouvernement, c'étaient par définition, les architectes des Bâtiments civils agissant sous les ordres du Ministre des Beaux-Arts.

C'est à cette confusion de pouvoirs que les empiètements commis étaient dus, car les architectes de la voirie se croyaient obligés d'appliquer le droit commun aux immeubles de la rue de Rivoli, c'est-à-dire le décret de 1902, et s'imaginaient que le propriétaire avait le droit de passer outre au refus d'autorisation, vingt jours après sa demande au cas où son projet de construction ne sortait pas des limites dudit décret. M. Bernier estimait, que les architectes des bâtiments civils auraient été mieux placés, pour faire respecter des servitudes qui n'avaient rien à voir avec le droit commun.

La Commission du Sous-Secrétariat d'Etat des Beaux-Arts réfutait, en outre, certains des arguments du service de la voirie de Paris.

1. Cf. Rapport de M. Ch. Bernier sur la servitude légale d'utilité publique imposée aux immeubles d'une partie de la rue de Rivoli, etc.

L'arrêté des Consuls du 17 Vendémiaire an X quand il impose aux acquéreurs l'obligation « de bâtir sur les « plans et façades donnés par l'architecte du gouvernement » veut indiquer que les immeubles doivent présenter un ordre symétrique, entendant par « façade » : « Toute ordonnance d'architecture d'abord sur les dehors, sur la voie publique, sur une « cour, sur un jardin... » (1).

L'architecte du gouvernement, en examinant les plans qui lui étaient soumis, avait pour mission de veiller au respect des vues esthétiques que poursuivaient les consuls, et on ne pouvait soutenir que ceux-ci n'avaient pas eu l'intention de créer un aspect esthétique durable et permanent.

On ne peut prétendre, en effet, que l'article 2 de l'arrêté du 1^{er} Floréal an X « le plan annexé au présent arrêté sera suivi et exécuté dans toutes ses « parties et servira de base pour dresser le cahier des « charges », limite les pouvoirs des consuls et que les propriétaires n'étaient liés que par les plans joints à leurs actes d'acquisition et spécialement pour les parties de l'immeuble indiquées dans ces plans (2).

Pour soutenir cet argument, on se fonde en effet sur « le plan annexé » à l'arrêté du 1^{er} Floréal an X, plan en coupe et en élévation d'une façade en pierre, sans indication de comble ni même de couverture; le

1. Viollet-le-Duc, *Dictionnaire raisonné de l'architecture française*, édition Morel, 1878, tome V, p. 359.

2. Cf. Rapport de M. Ch. Bernier, *op. cit.*

dessin s'arrêtant immédiatement au-dessus de la dernière fenêtre (1).

Mais il est impossible d'admettre que ce plan soit le seul auquel l'arrêté en question ait renvoyé ; on ne se trouve en présence que d'un plan partiel, celui relatif à la façade en pierre, il devait en exister d'autres, notamment un relatif à la toiture

Ce qui tendrait à le prouver, c'est la mention même qui est inscrite sur ce plan « Pour extrait, copie conforme *aux plans annexés* à l'arrêté des Consuls en date du 1^{er} Floréal an X ».

Pour M Bernier, l'interprétation restrictive donnée par les architectes de la voirie de Paris au mot « *façade* » était inadmissible.

Un contrat de vente du 13 Floréal an X, portait que l'adjudicataire serait tenu « de pratiquer une galerie de 9 arcades... surmontée de 3 étages carrés avec comble au-dessus recouvert en ardoise et ce sur la rue en prolongation de celle de la place Vendôme ; et le rapporteur croyait devoir ajouter : « Il nous semble « évident que si ce contrat immédiatement contemporain des textes organiques (2) vise les combles « dans son article 1^{er}, c'est que ces textes organiques « le permettaient et que les plans y annexés comprenaient eux aussi les combles » (3).

Un contrat, il est vrai, parle de « façades en

1. Cf. Recueil Taxil, *op. cit.*, plan 1, n° 10.

2. Arrêtés des 17 vendémiaire et 1^{er} floréal an X.

3. Rapport de M. Ch. Bernier, *op. cit.*, p. 12.

« pierre », mais il parle aussi (1) « d'élévations » et le plan annexé (2), intitulé « Elévation géométrale » comporte le dessin d'un comble tout aussi bien que le dessin de la façade en pierre.

En outre, la rue de Rivoli a été prolongée en vertu d'un décret du 23 décembre 1852 ; il est évident que l'on voulait à cette époque continuer l'œuvre du Consulat. Or, on trouve dans un contrat qui parle de « Constructions symétriques » (3) le mot « *façade* » : si l'interprétation restrictive des architectes de la voirie avait été admise en 1852, le contrat ne parlerait pas des combles, cependant le plan annexé de la « *façade* » ainsi spécifiée (4) donne très exactement le dessin des combles.

La Commission interministérielle estimait encore que la Ville en exécutant le décret de 1852 n'avait fait qu'assurer par des contrats passés avec des particuliers l'exécution du projet du gouvernement, de même que l'Administration des domaines pour les immeubles grevés de servitude en l'an X.

La Ville de Paris, comme l'Administration des domaines possédait donc bien une action de pur droit civil en vue d'exiger des acquéreurs, devant les

1. Contrat Lemercier, 5 floréal an XII, art. 1^{er}, Recueil Taxil, *op. cit.*, pp. 14-15.

2. Recueil Taxil, *op. cit.*, plan 10, planche 3.

3. Contrat de vente par la Ville de Paris à la Compagnie de l'hôtel et des immeubles de la rue de Rivoli, 31 janvier 1853, Recueil Taxil, *op. cit.*, p. 19.

4. Recueil Taxil, *op. cit.*, plan n° 16.

juges, l'exécution contractuelle des conditions de la vente.

Partageant l'avis de M. Bernier, la Commission déclarait que seuls les architectes des bâtiments civils pouvaient être chargés d'assurer le respect de cette servitude qui, ayant pour but la sauvegarde d'un aspect esthétique, était donc étrangère à celles relevant du service municipal ou de la voirie.

Il s'agissait d'une servitude nationale, d'Etat ou d'utilité publique, se superposant aux autres servitudes. Il appartenait donc au Ministre de la faire respecter, et non pas au Ministre de l'Intérieur, chef de la voirie mais au Ministre des Beaux-Arts « gardien du patrimoine national de beauté et d'art ».

Cette dernière opinion est particulièrement intéressante à retenir; nous insisterons à ce propos dans notre conclusion (1).

Pour l'instant, dans l'état actuel de la législation et de la jurisprudence il semble impossible d'admettre que les servitudes établies rue de Rivoli par l'Etat ou par la Ville soient autres que des servitudes de droit civil (2).

Le Préfet de la Seine ne pouvait donc pas refuser de délivrer, comme grand-voyer, l'autorisation de surélever les immeubles, mais il devait le faire en s'entourant de certaines garanties, et c'est la précisément, qu'apparaissent les inconvénients du

1. Voir *infra*, p. 168 (Servitudes légales d'utilité publique).

2. Jurisprudence du Conseil d'Etat. Voir *suprà*, p. 140 et notes.

temps trop limité [20 jours] laissé à l'Administration pour faire connaître sa réponse.

En effet, sans déposséder le Préfet d'une partie de ses pouvoirs de grand-voyer, on pouvait reconnaître que la question de voirie se compliquant d'une question d'esthétique, une innovation ne pouvait être apportée qu'après avis du Conseil général des Bâtimens civils et approbation du Ministre de l'Intérieur.

L'Etat, vendeur des terrains, avait ainsi le moyen de faire toutes réserves sur l'observation des servitudes existantes.

Quant à l'étendue même de ces servitudes, il est évident que la « Façade » comprend les étages et les combles ; il semble alors qu'en l'absence de plans précis, le Tribunal civil, saisi par le Préfet de la Seine, représentant de l'Etat vendeur, pourrait admettre la preuve par présomption admise dans le jugement relatif à la place des Vosges (1), en considérant l'aspect général des toits des immeubles de la rue de Rivoli.

1. Voir *suprà*, p. 143.

CONCLUSION

Il n'existe donc que deux moyens juridiques de veiller au maintien des « aspects esthétiques de la Ville de Paris : soit l'application des règlements de voirie, soit l'observation des servitudes particulières qui peuvent exister.

Mais encore, faut-il que ces réglementations de voirie aient été conçues dans une pensée artistique ? Il semble que ce soit précisément le cas pour le décret de 1902 (1) ; mais en a-t-il été toujours ainsi ?

Nous avons vu les divers mobiles qui ont fait agir les différents régimes qui se sont préoccupés d'embellir la capitale. Il en est résulté que très souvent l'intérêt esthétique a été complètement perdu de vue au moment où l'on décidait de telle ou telle opération de voirie et c'est avec juste raison que la « Commission du Vieux-Paris » a pu se préoccuper de cette situation et demander notamment la révision de certains décrets d'alignement dont l'exécution devait

1. Voir *suprà*, 2^e partie, pp. 59 et suiv.

détruire des maisons et immeubles intéressants au point de vue artistique (1).

Cette question de la révision des décrets d'alignement a fait l'objet d'une étude approfondie de la part de M. Bonnier, architecte voyer en chef de la Ville de Paris.

Dans un rapport du 25 septembre 1909, il insiste sur la nécessité de former une Commission destinée à « établir au moyen d'une enquête attentive, un « atlas de toutes les constructions, classées ou à « classer qu'il importe de maintenir ; à provoquer « des décrets d'alignement pour les voies qui n'en « ont pas ou dont les plans ont disparu, pour celles « qui sont simplement projetées, pour celles qui « sont décrétées, mais dont les ordonnancements « sont mauvais ou irréalisables ; à étudier désormais « dans le même sens le tracé des voies nouvelles » (2).

Indépendamment de considérations techniques, M. Bonnier justifie sa proposition en rappelant les erreurs commises au point de vue artistique par le « parti pris de rectitude » qui préside trop souvent au tracé des voies nouvelles. Il s'élève contre les « tracés géométriques » qui tendent à la transformation de Paris en « ville américaine » ; et au « damier insipide » obtenu grâce à la « monotonie du tracé de

1. Notamment le décret de 1849 qui entraînait la démolition d'une maison de la place des Vosges. Cf. Procès verbaux de la Commission du Vieux-Paris, séance du 12 mars 1903.

2. Rapport de M. Bonnier, Mémoire du préfet de la Seine au Conseil municipal, 27 octobre 1909, annexe 2.

« nos voies nouvelles » il oppose « la cassure de la
« la rue de Rivoli qui pour le passant venant du
« Louvre met les pavillons de l'Hôtel de Ville en
« silhouette en travers de la rue et en brise l'unifor-
« mité... la rue Montmartre qui met le chevet de
« Saint-Eustache au fond du paysage... la courbe de
« la Seine qui ramène les tours du Trocadéro en
« vigueur sur le tableau des soleils couchants du
« Pont-Royal ».

Nous avons déjà eu l'occasion de faire une critique analogue lorsque nous avons étudié l'œuvre accomplie par Haussmann pour embellir Paris (1).

Mais ce n'est pas la seule raison qui fasse demander à M. Bonnier la révision des alignements, c'est également le souci qu'il a de la « conservation du domaine archéologique et artistique de la Ville ».

Il est, en effet, tout à fait intéressant de constater combien, jusque dans ces derniers temps, on a négligé de s'attacher à la conservation des belles œuvres du passé. Nous avons vu, à cet égard, les efforts faits par la loi de 1887 sur le classement des monuments historiques (2).

Il est curieux de remarquer que beaucoup d'ordonnances d'alignement, toujours exécutoires prévoient la démolition d'immeubles aujourd'hui classés comme monuments historiques.

M. Bonnier dénonce ces tracés d'alignement qu'il appelle des « tracés aveugles ».

1. Voir *suprà*, p. 40.

2. Voir *suprà*, pp. 97 et suiv.

Quelques-uns des exemples qu'il cite sont à retenir : « L'hôtel de Béthune-Sully, rue Saint-Antoine, « monument classé, œuvre de Ducerceau, aurait sa « façade brutalement anéantie sur toute sa longueur « et sur 2 m. 35 d'épaisseur par une ordonnance « royale du 4 août 1838 ». Cette même ordonnance prévoit la démolition de la façade de l'hôtel de Beauvais, rue François-Miron, monument historique classé, dessiné par Lepautre.

L'ordonnance royale du 5 décembre 1830, toujours exécutoire et relative à la rue du Petit-Musc, « sou- « met l'Ecole Massillon, c'est-à-dire l'hôtel de Fieubet, construit par Hardouin Mansart en 1671, pour « le Chancelier d'Anne d'Autriche, à un retranchement de 3 m. 40 environ à un bout de la rue, et « l'hôtel de Mayenne et d'Ormesson, œuvre de « Ducerceau, pleine de souvenirs de Germain Pilon, « de Philibert Delorme et de la Ligue, à l'autre bout, « à un retranchement moyen de deux mètres. Il est « impossible de justifier ce massacre inintelligent « alors qu'un simple déplacement du tracé eut sauvé « les deux immeubles... ».

« L'hôtel de Soubise [Archives nationales] œuvre « de Lemaire [mutilé aussi sur la rue Vieille-du-Temple pour l'ancienne entrée du manoir de Clisson] ; l'hôtel Herouët de 1528 et sa tourelle ; « l'hôtel Jean de Fourcy de 1570 ; l'hôtel d'Albret, « construit par le connétable de Montmorency en « 1550, habité par Mme de Maintenon » ; tous ces immeubles, *monuments historiques classés* sont

atteints par deux arrêtés du Pouvoir exécutif des 17 et 22 janvier 1849 qui prévoient l'alignement de la rue des Francs-Bourgeois.

On comprend aisément l'intérêt et l'urgence que présente le travail de révision des alignements.

L'exemple de ce qui s'est produit place des Victoires, est, à cet égard, tout à fait typique.

La question a fait l'objet d'un mémoire spécial du Préfet de la Seine au Conseil municipal, le rapport est dû à la compétence artistique de M. Bonnier (1).

L'architecte voyer en chef commence par rappeler dans quelles conditions la place des Victoires a été établie (2).

C'est en 1684 que le vicomte d'Aubusson, duc de la Feuillade, maréchal de France, voulut créer une vaste place en l'honneur de Louis XIV. Mansart en dressa le plan, mais ne l'exécuta pas. Les Prévôts des Marchands et Echevins passèrent un traité, le 12 septembre 1685, avec Jean-Baptiste Prédot, architecte pour la construction de la place. « Il convient restablir le tour de ladite place en forme circulaire d'une
« mesme cimetricie pour l'ornement de ladite place
« suivant le plan qui en a été fait par le sieur Mansart, profil et élévation... » (3).

Le traité ajoutait, « à l'avenir, le dit sieur Prédot ou ceux qui auront droit de luy, seront tenus et obligez

1. Aspects de Paris, Mémoire du préfet de Seine au Conseil municipal, 27 juin 1940.

2. Voir *suprà*, p. 17.

3. *Histoire de la Ville de Paris* par Felibien, tome IV.

« d'entretenir la dite façade en pareil état et symétrie
« sans y rien changer... »

Or, c'est l'Administration elle-même qui devait violer ces prescriptions.

Le 19 floréal an VII, le domaine national aliénait un immeuble sis au coin de la rue de la Feuillade, à charge par l'acquéreur d'exécuter l'alignement futur à première réquisition et sans indemnité.

Puis, un premier « tracé aveugle » vient atteindre la place des Victoires. Le 23 juillet 1828 une ordonnance royale règle l'alignement de la rue de la Feuillade et « fixe la largeur de cette rue à 9 m. 74 au « débouché sur la place et à 11 mètres dans le reste « de la rue. Résultat : l'architecture de Mansart est « rognée à droite de 0 m. 30, à gauche de 0 m. 15. « On ne peut dire que la circulation gagne à cet élargissement qui donne à la rue 9 m. 74 au lieu de « 9 m. 29, mais on peut affirmer que les pilastres « d'angle, forcément plus larges que ceux des travées courantes, deviennent insuffisants à la fois « pour la beauté architectonique et pour la solidité « même des bâtiments.

« La maison étant restée en place depuis ce temps, « il lui a été successivement accordé plusieurs sursis « de démolition par la Ville, moyennant une redevance annuelle de 400 francs, laquelle figure « encore au budget des recettes de 1910, chapitre IX, « article 8.

« Désormais, le propriétaire est tenu, en cas de « reconstruction, d'observer les cotes nouvelles qui

« n'ont d'autre intérêt [pour l'époque] que de donner
« un nombre rond de pieds » (1).

Et la mutilation de la place continue, le 2 mai 1837, par le l'élargissement de la rue Croix-des-Petits-Champs.

En 1884, la rue Etienne-Marcel fait une brèche de 20 mètres de largeur et l'Administration insiste à ce moment, sur la « dépréciation » causée au terrain par « la servitude architecturale dont il est grevé » ; aussi aggrave-t-on encore la situation en raccordant, non pas la rue Etienne-Marcel à l'architecture de Mansart, mais la place des Victoires à la rue Etienne-Marcel et bien mieux, l'Administration s'efforce de généraliser la surélévation des immeubles de la place.

Le maire est invité à demander aux propriétaires intéressés s'ils consentiraient à « prendre l'obligation « d'élever à toute hauteur les façades de leurs immeubles, conformément au type adopté par la Ville « pour la maison dont il s'agit. » Les propriétaires refusent, sans doute parce qu'on leur demandait de prendre un engagement ; et le maire ajoute en déplorant ce refus que les intéressés ne semblent pas « avoir compris leur intérêt, ce qui est fâcheux au « point de vue *de l'embellissement de la place* ».

Le 26 janvier 1895 une autorisation est encore accordée au propriétaire de l'immeuble sis à l'angle

1. Rapport de M. Bonnier, *op. cit.*, p. 7.

de la rue Croix-des-Petits-Champs, pour élever sa construction à la hauteur des immeubles de l'encoignure de la rue Etienne-Marcel.

Le propriétaire de l'immeuble 4 *bis*, place des Victoires, à l'angle de la rue de la Feuillade, désirerait actuellement reconstruire en tenant compte des alignements ; l'architecte voyer en chef de la Ville de Paris, estime, avec raison, que « rien n'oblige à suivre
« les errements qui ont produit des effets si désas-
« treux par la surélévation des trois immeubles dont
« il a été question ci-dessus ; qu'il est grand temps de
« réagir et qu'il y a tout intérêt à revenir à l'observa-
« tion stricte de l'arrêté du Conseil de 1685 et de l'ar-
« chitecture de Mansart.

« Il va plus loin, et considérant le maigre bénéfice
« [0 m. 45] que donnerait à la circulation le recule-
« ment prévu par le décret du 23 juillet 1828 ; consi-
« dérant d'autre part que son exécution mutilerait de
« façon irrémédiable la pile d'angle et compromettrait
« l'harmonie de l'ordonnance architecturale, il pro-
« pose de demander de toute urgence un nouveau
« décret rectifiant celui de 1828... ; d'autoriser enfin,
« sous ces réserves, la consolidation ou la recons-
« truction reconnue indispensable, mais identique-
« ment conforme à l'immeuble actuel, sauf bien
« entendu les enseignes » (1).

L'amélioration de la circulation serait facilement obtenue en faisant passer les piétons de chaque côté

1. Rapport de M. Bonnier, *op. cit.*, pp. 11 et suiv.

de la rue de la Feuillade sous les premières arcades de droite et de gauche des deux immeubles d'angle de la place

La solution sur ce dernier point est très ingénieuse.

M. Bonnier propose une solution analogue afin d'éviter la mise à exécution de l'ordonnance royale du 30 juin 1845 qui en « tracé aveugle » prévoit l'élargissement de la rue Vide-Gousset par la disparition entière de l'hôtel de Clérambault [angle gauche de la rue d'Aboukir] (1).

L'exemple de la place des Victoires montre donc bien que les règlements de voirie n'ont pas tous été rendus dans le seul intérêt esthétique.

Nous devons cependant reconnaître, et nous avons d'ailleurs insisté à ce propos, que depuis quelques années la législation semble se tourner d'une manière plus active vers les préoccupations artistiques. Nous avons constaté les progrès réalisés en peu de temps à cet égard (2).

1. Il suffirait, à la place de cet élargissement, de supprimer purement et simplement la rue Vide-Gousset et sans rien changer aux immeubles de la place des Victoires, de dégager quatre arcades des nos 10 et 12 de manière à établir des passages pour les voitures et les piétons dans le prolongement de la rue Notre-Dame des-Victoires.

A la place de la rue Vide-Gousset, des immeubles seraient reconstruits, conformément au plan de Mansart.

La Commission du Vieux-Paris prenait connaissance du rapport de M. Bonnier dans sa séance du 26 janvier 1910 et reconnaissait que ce document « donnait satisfaction à tous les desiderata exprimés » par elle depuis de longues années ».

2. Voir *suprà*, 3^e partie, pp. 95 et suiv.

C'est d'ailleurs, dans cet ordre d'idées, qu'une Commission a été instituée au Sous-Secrétariat d'Etat des Beaux-Arts « à l'effet de centraliser l'action des
« divers services chargés de veiller au maintien
« des perspectives monumentales de la ville de
« Paris » (1).

Cette Commission (2) qui s'est déjà réunie plusieurs fois a réparti son travail entre trois sous-commissions :

- 1° Protection des monuments historiques ;
- 2° Sites pittoresques ;
- 3° Servitudes imposées aux constructeurs de certaines rues et places de Paris dont il convient de conserver la belle ordonnance

Améliorations et changements à apporter au décret de 1902.

Elle a reconnu de suite qu'il était indispensable de centraliser l'action des services qui s'occupent de la protection des aspects esthétiques de Paris [Bâtimens civils. Monuments historiques. Ville de Paris. Domaine].

A ce sujet, il nous semble qu'une modification heureuse pourrait être apportée facilement au décret de 1902 : ce serait la suppression de l'article 43 qui permet au Ministre de l'Intérieur d'accorder des dérogations.

1. Arrêté ministériel du 8 juillet 1909.

2. Cette Commission présidée par le Sous-Secrétaire d'Etat aux Beaux-Arts est composée de représentants du Parlement et de la Ville de Paris, de fonctionnaires de l'Etat (domaine et beaux-arts), d'architectes et d'artistes.

Il serait, à notre avis, préférable qu'une seule autorité fût chargée à Paris de ce rôle de *gardien de l'esthétique* de la Capitale; et le Préfet de la Seine nous paraît qualifié pour assumer cette responsabilité vis-à-vis de l'opinion publique, en raison surtout de son triple caractère de représentant de la Ville de Paris, de l'Etat et du département de la Seine.

Non seulement il aurait qualité pour intervenir dans toutes les questions de voirie, mais il pourrait assurer l'observation des servitudes d'architecture imposées dans certaines rues et places de la Ville.

Si certains règlements de voirie ont pu être élaborés en dehors de toute préoccupation d'esthétique, il est incontestable que les servitudes de droit privé, imposées à différentes occasions, aux acquéreurs de certains terrains, l'ont été dans un intérêt exclusivement artistique.

Malheureusement, ces servitudes, souvent anciennes, sont parfois peu précises; or, c'est un principe de droit que *le doute doit s'interpréter à l'encontre de celui qui stipule et en faveur de celui qui s'oblige* (1).

Il peut donc en résulter des situations fâcheuses, analogues à celle qui s'est produite rue de Rivoli (2).

En outre, les servitudes n'ont effet que dans des espaces nettement délimités et comme elles sont imposées contractuellement, seul l'accord des deux parties pourrait y apporter des modifications; c'est

1. Cf. Code civil, 1162.

2. Voir *suprà*, pp. 145 et suiv.

ainsi que place de l'Etoile, des constructions contiguës en réalité, ne sont pas soumises aux servitudes de la place mais dépendent des règlements de voirie (1).

Une réforme sérieuse pourrait être envisagée à cet égard ; nous ne nous dissimulons d'ailleurs pas, qu'elle serait grosse de conséquences.

Il suffirait de codifier en quelque sorte toutes les servitudes de droit privé que nous avons citées au cours de notre étude et au moyen d'une disposition législative de les transformer en « servitudes légales d'utilité publique ».

La servitude légale d'utilité publique, peut comprendre indistinctement des obligations de faire ou de ne pas faire : le décret-loi du 26 mars 1852 a pu ainsi imposer aux propriétaires la servitude de nettoyer la façade de leur maison tous les dix ans et par contre, la servitude de reculement interdit toute réparation à la partie de l'immeuble sujette à reculement (2).

Elle ne peut s'éteindre ni par convention, ni par prescription et pour l'établir il serait simplement nécessaire d'assimiler *l'intérêt artistique* à *l'intérêt public* au moyen d'une loi ; l'article 650 du Code civil déclarant, en effet que « tout ce qui concerne cette « espèce de servitude est déterminé par des lois ou « des règlements particuliers ».

1. Voir *suprà*, p. 140.

2. Cf. Berthélemy, *op. cit.*, pp. 593 et suiv.

Il ne s'agirait en somme que de simples restrictions au droit de propriété, restrictions ayant pour objet immédiat l'utilité publique ; or, ainsi que le disait à la tribune du Sénat, le rapporteur de la loi du 21 avril 1906 : « C'est l'un des traits caractéristiques, qui font
« le plus d'honneur à la société contemporaine, issue
« de la Révolution française, d'avoir compris que,
« si le principe de la propriété individuelle est
« éminemment respectable et doit être sauvegardé
« contre toute spoliation, la collectivité des citoyens,
« représentée par l'Etat, le Département ou la Com-
« mune, doit posséder le moyen légal, sous la double
« condition de l'utilité publique constatée et de la
« concession d'une indemnité préalable, de faire flé-
« chir, en certains cas nettement déterminés, la
« rigueur extrême de ce principe devant les exigences
« de l'intérêt général. Notre législation civile consacre
« expressément en des dispositions dont personne ne
« conteste plus la justesse, cette restriction éventuelle
« du droit absolu de propriété » (1).

C'est à la faveur de semblables idées que les lois de 1887 et de 1906 ont pu être votées ; et quoiqu'on puisse constater que les tribunaux et notamment le Conseil d'Etat ont progressivement restreint les ser-

1. Rapport de M. Maurice Faure au Sénat, au nom de la Commission chargée d'examiner la proposition de loi adoptée par la Chambre des députés ayant pour objet d'organiser la protection des sites et monuments naturels de caractère artistique.

(Voir *suprà*, pp. 104 et suiv.).

Sénat, année 1906, séance du 6 mars, annexe 87.

vitudes, comme la servitude de reculement (1); on peut cependant reconnaître que le souci de la conservation de notre patrimoine artistique fait envisager plus favorablement aujourd'hui les atteintes à la propriété privée, à condition, bien entendu, d'une déclaration d'utilité publique et du paiement d'une indemnité juste et préalable.

C'est précisément l'énormité de la dépense qui serait imposée ainsi à la Ville de Paris qui serait un des arguments les plus sérieux à l'encontre de l'établissement de servitudes légales d'utilité publique.

Mais, outre qu'il nous semblerait naturel que l'Etat intervint dans les dépenses de la Capitale à cet égard, il ne faut pas oublier que les servitudes administratives ne donnent droit, en principe, à *aucune indemnité*; celle-ci doit être expressément prévue par un texte.

Il conviendrait d'ailleurs de faire une distinction entre les anciennes servitudes de droit privé qui seraient simplement transformées, mais qui existent actuellement et dont le seul tort est d'être confuses par suite de la perte de documents et plans, et de nouvelles servitudes de droit public qui seraient imposées autour de certains monuments et de rues et places à déterminer.

Les premières pourraient ne donner lieu à aucune indemnité. Elles ont en effet été établies par contrat et

1. Cf. Em. Henry, *De la servitude de reculement*, thèse de doctorat, Rennes, 1906.

les acquéreurs des terrains ainsi grevés, savaient à quoi ils s'engageaient quand ils construisaient.

Pour les servitudes nouvelles instituées dans des périmètres où le décret du 13 août 1902 devrait être inapplicable, les propriétaires pourraient au contraire recevoir des indemnités ; mais chaque cas ferait l'objet d'un examen particulier et il y a tout lieu de penser que, de cette façon, le chiffre des indemnités accordées ne serait pas considérable.

Entre le respect du droit de propriété et le concept d'utilité publique « la lutte n'est pas d'ailleurs comme
« on pourrait le croire, entre le droit de propriété d'un
« individu et l'intérêt de l'Etat, du Département ou de
« la Commune, considérés comme personnes abs-
« traites. Elle est entre le droit de propriété de l'indi-
« vidu propriétaire, et le droit de propriété non moins
« respectable des individus contribuables ; si on
« ménage le premier ce sera au détriment du second,
« auquel il faudra s'attaquer dans une manière plus
« large sous la forme de l'impôt qui est bien l'atteinte
« la plus grave qu'on puisse porter au droit du pro-
« priétaire.

« Or, il nous semble juste de demander au riverain
« dans la dépense une part plus lourde que le contri-
« buable ordinaire. Ce riverain jouit des avantages
« de la voie publique, il doit s'attendre à en suppor-
« ter les inconvénients, et il s'établit une sorte de
« balance entre les uns et les autres » (1).

1. Cf. Em. Henry, thèse, *op. cit.*, p. 129.

Souhaitons donc qu'une législation intervienne à bref délai pour mettre un peu d'ordre dans toutes les réglementations que nous avons exposées, pour y apporter les modifications indispensables, afin que Paris conserve ainsi sa place à la tête des Cités, par son Passé et par sa Beauté.

VU :

Le Président de la thèse,

12 janvier 1911,

MARC SAUZET.

VU :

Le Doyen,

P. CAUWÈS.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,

L. LIARD.

TABLE DES MATIÈRES

BIBLIOGRAPHIE	Pages 1
INTRODUCTION	1

PREMIÈRE PARTIE

<i>Historique des diverses préoccupations des aspects de Paris</i>	7
CHAPITRE PREMIER. — De la Renaissance à la Révolution de 1789	10
CHAPITRE II. — De la Révolution de 1789 à la fin du XIX ^e siècle	22
CHAPITRE III. — De nos jours	53

DEUXIÈME PARTIE

<i>Le décret du 13 août 1902 portant règlement sur les hauteurs et les saillies des bâtiments dans la Ville de Paris</i>	59
CHAPITRE PREMIER. — Elaboration du décret du 13 août 1902	59
CHAPITRE II. — La hauteur des maisons, prescrite par le décret du 13 août 1902	72
I. — Conditions générales	74
II — Immeubles construits dans les carrefours	79

	Pages
III. — Immeubles compris entre des voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents	79
IV. — Bâtiments établis en saillie ou en retrait sur la voie publique.	81
CHAPITRE III. — Les saillies des maisons, autorisées par le décret du 13 août 1902.	83
CHAPITRE IV. — Critiques et modifications projetées du décret du 13 août 1902	89

TROISIÈME PARTIE

<i>Les lois et commissions récentes qui contribuent à la sauvegarde des aspects esthétiques de Paris.</i>	95
CHAPITRE PREMIER. — Loi du 30 mars 1887 pour la conservation des monuments et objets d'art ayant un intérêt historique ou artistique	97
CHAPITRE II. — Loi du 21 avril 1906 organisant la protection des sites et monuments naturels de caractère artistique.	104
CHAPITRE III. — Projet de loi ayant pour objet d'imposer aux villes l'obligation de dresser des plans d'extension et d'embellissements.	112
CHAPITRE IV. — Le Comité technique et d'esthétique . .	117
CHAPITRE V. — La Commission du Vieux-Paris	122
Les concours de façades	125

QUATRIÈME PARTIE

<i>Situation particulière de la voirie à Paris. — Les juridictions compétentes pour veiller au maintien des aspects esthétiques de la Capitale. — Question juridique des surélévations d'immeubles de la rue de Rivoli</i>	127
CHAPITRE PREMIER. — La voirie à Paris. — Historique . .	127

	Pages
CHAPITRE II. — Les autorisations de bâtir.	133
CHAPITRE III. — Le double caractère des interventions du Préfet de la Seine, tantôt grand-voyer de Paris, tantôt représentant du vendeur des terrains.	137
CHAPITRE IV. — Question juridique des surélévations d'im- meubles de la rue de Rivoli.	145
CONCLUSION	157

